



Philippe Waniez

Gudrun Gruszka

Barbara Palsbröcker

Nordrhein-Westfalen in Deutschland und Europa

Atlas der Lebensbedingungen zum 70. Geburtstag des Landes

X - Wohnen

Die Volkszählungen der Bevölkerung sind im Allgemeinen Zählungen der Bevölkerung und des Wohnraums. Die Volkszählung im Jahr 2011 in Deutschland wurde ebenfalls nach dieser fast universalen Regel durchgeführt. Entsprechend nehmen zahlreiche Tabellen verschiedene Merkmale der Wohnhäuser und der Wohnungen darin auf. Die ersten beiden Abschnitte dieses Kapitels beschreiben die wichtigsten Merkmale der Gebäude: Baujahr und Größe der Gebäude und Wohnungen. Die folgenden beiden Abschnitte behandeln die Art der Nutzung (Eigentümer, Mieter ...), als alleiniger Nutzer oder in Wohngruppen. Der fünfte Abschnitt untersucht die Preise der Wohnungen. Abschließend stellt sich die Frage nach der Obdachlosigkeit, die, wegen schwach verfügbarer Daten nur kurz berücksichtigt werden kann.

1. Die Baujahre

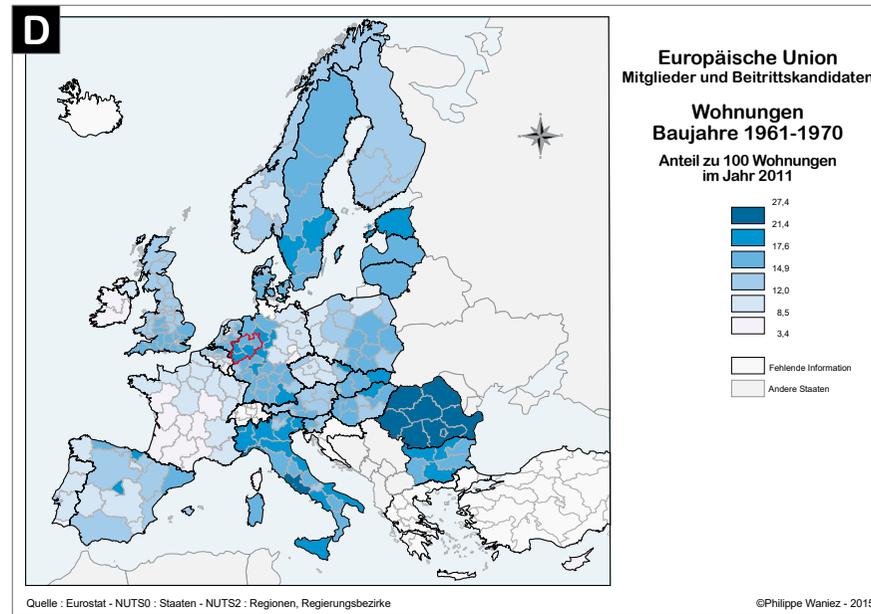
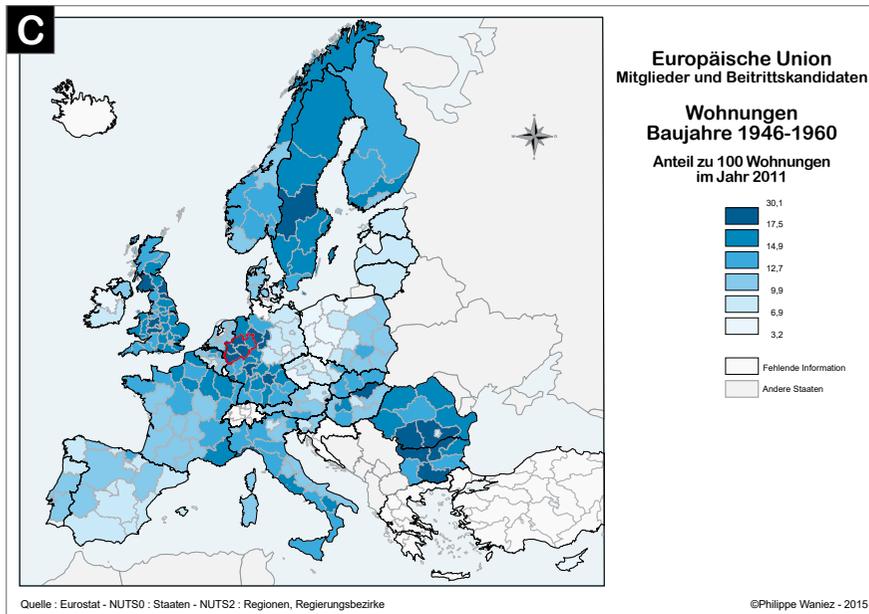
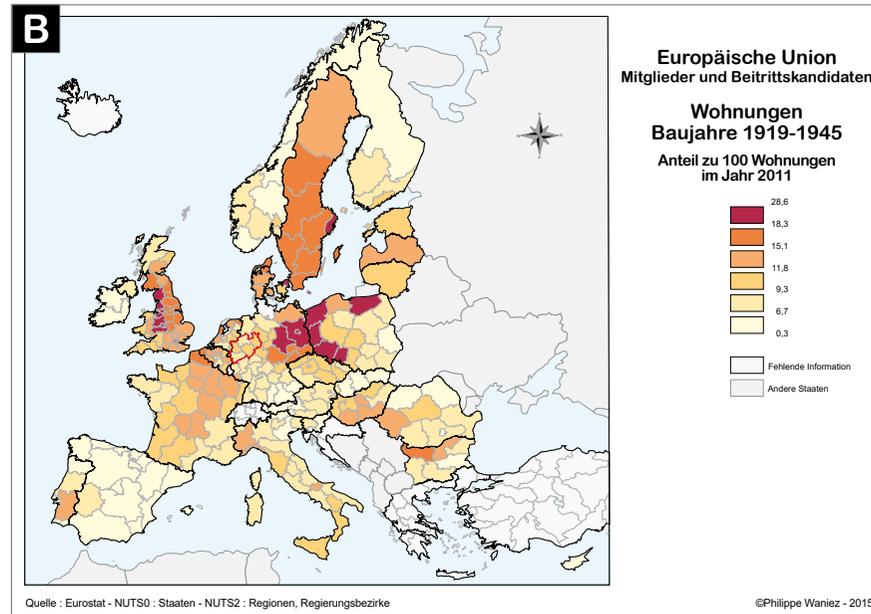
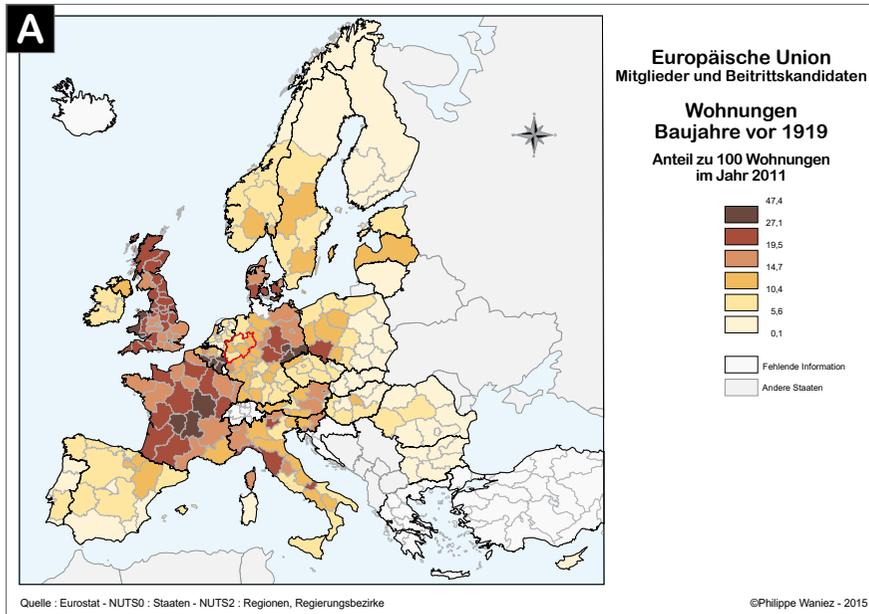
Die Zusammensetzung der Immobilien nach der Bauperiode ist ein interessantes Merkmal des Immobilienbestands. So kann man die Geschichte des Wohnungsbaus während des 20. Jahrhunderts verfolgen.

In Europa ergibt sich ein großer Situationsunterschied in den Ländern und den Regionen. Die von Eurostat gelieferten Daten auf dem Niveau NUTS2 decken die Periode

von vor 1919 bis zum Jahr 2011 ab. Diese sind in 8 Perioden des Wohnungsbaus aufgeteilt: vor 1919, 1919-1945, 1946-1960, 1961-1970, 1971-1980, 1981-1990, 1991-2000, 2001-2011. Für Deutschland sind die Perioden für den Bau von Gebäuden mit Wohnraum, leicht abweichend von denen der Eurostat: vor 1919, 1919-1949, 1950-1959, 1960-1969, 1970-1979, 1980-1989, 1990-1999, 2000-2005, 2006 und später. Hier sind die zwei letzten Perioden in einer zusammengefasst, 2000-2011.

Von einem Weltkrieg zum anderen

Nur wenige Länder stellen sich mit einem hohen Anteil Gebäude dar, die vor 1919 gebaut wurden (**Karte 1A**): Frankreich, Belgien, Vereinigtes Königreich, Dänemark sowie die östlichen deutschen Bundesländer haben in diesem Fall oft mehr als 20,0% der Unterkünfte und manchmal sogar viel mehr, wie in den belgischen Provinzen von Lüttich (35,8%) und Hainaut (47,4%). Zahlreiche Regionen besitzen teilweise einen erhaltenen Immobilienbestand, besonders Wales, Cornwall und Schottland in dem Vereinigten Königreich und Burgund, die Auvergne und Limousin für Frankreich.

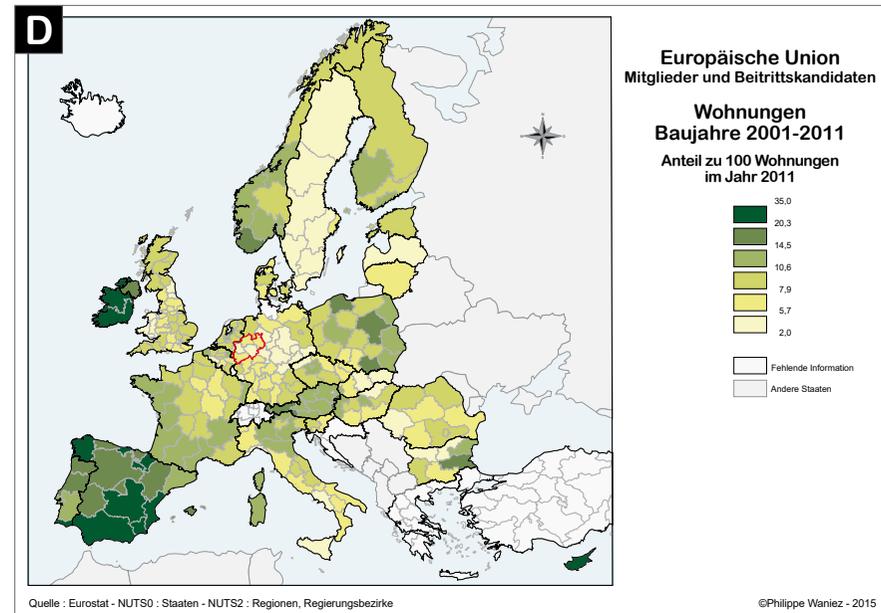
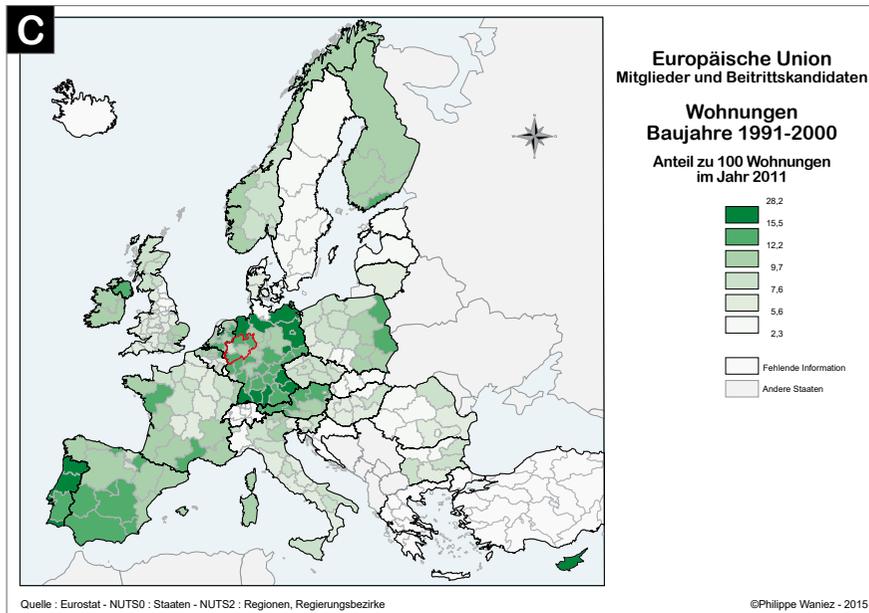
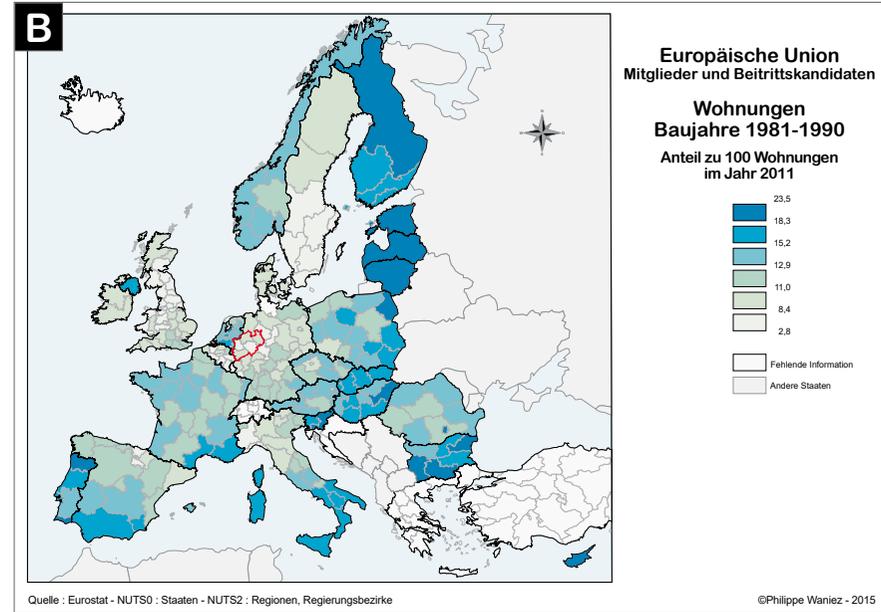
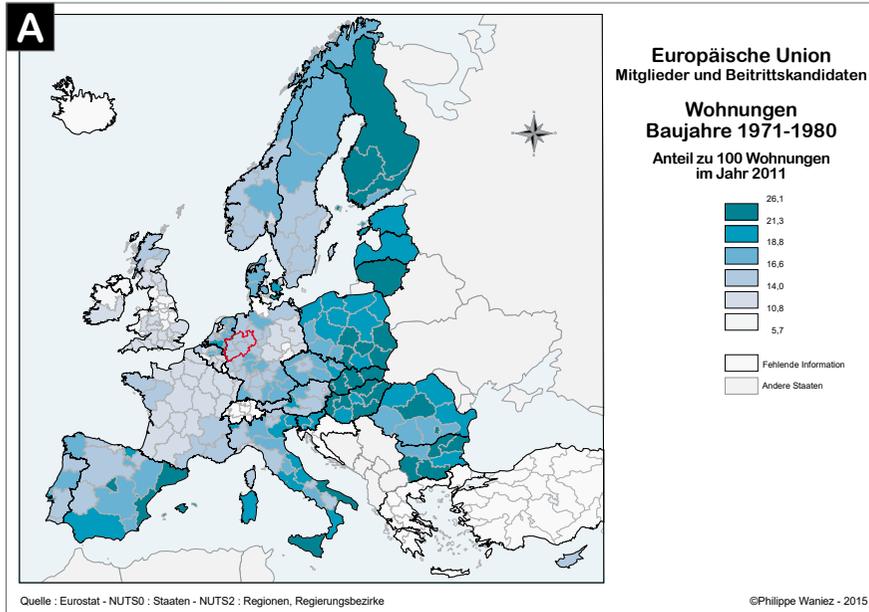


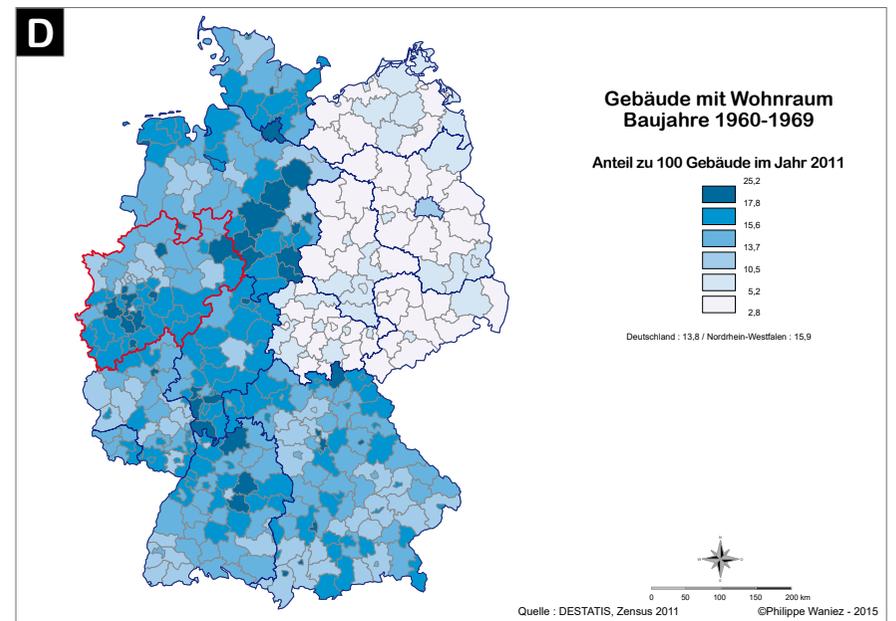
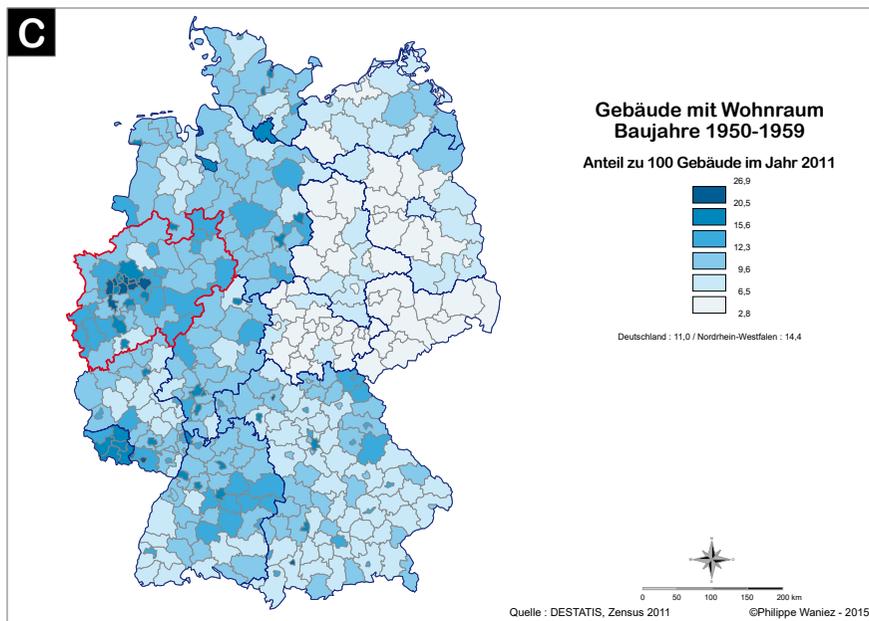
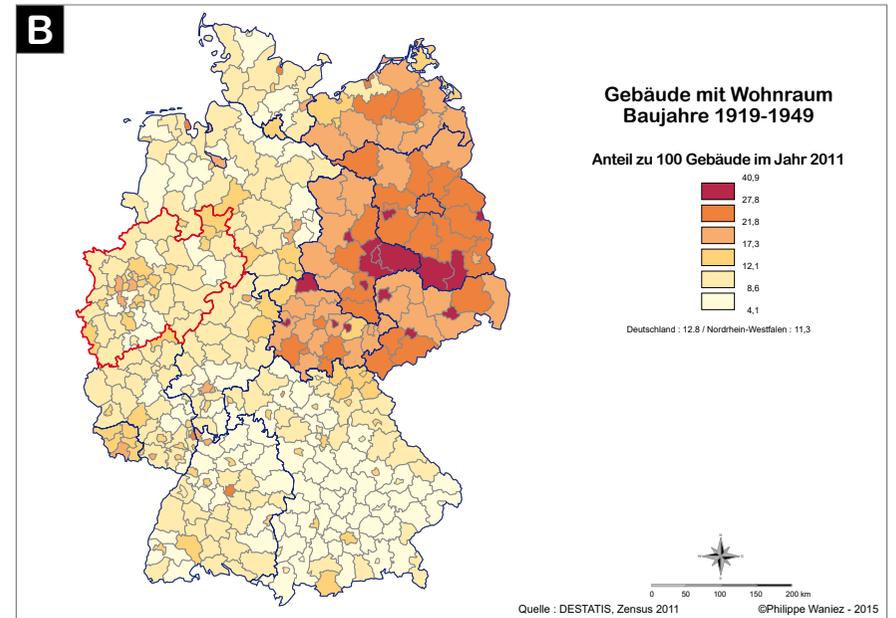
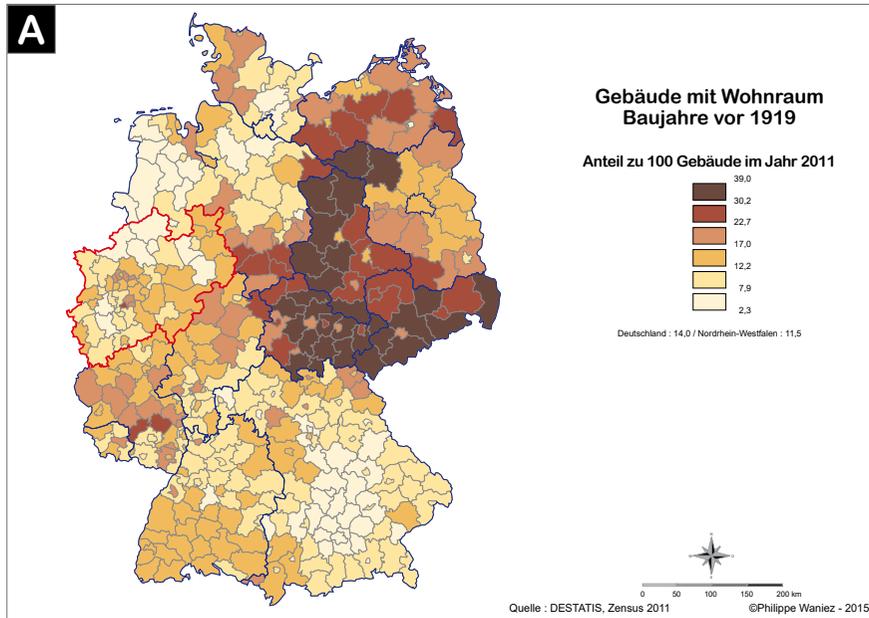
In Deutschland (**Karte 3A**) ist der nationale Durchschnitt relativ niedrig: 14,0% der Gebäude mit Wohnraum wurden vor 1919 gebaut. Der Unterschied ist klar zwischen den alten und den neuen Bundesländern, und man sieht erneut auf der Karte diese immer wieder betonte Dualität. In den neuen Ländern erscheinen die Proportionen oft deutlich über 25,0%, während man in den alten Ländern nur sehr selten 20,0% überschreitet. In der ehemaligen DDR überschreiten die Prozentsätze häufig 30,0%, vor allem in Sachsen, Thüringen und Sachsen-Anhalt. Selbst wenn die Städte kleinere Proportionen von 20,0% bis 25,0% anzeigen (Dresden, Leipzig, Chemnitz, Gera, Jena, Weimar und Erfurt), so erscheinen die ebenfalls hohen Niveaus erstaunlich. Vielleicht muss man die Erklärung dieses Tatbestandes in der verhältnismäßig schwachen Investition suchen, die auf dem Gebiet der Wohnungen nach 1945 in der DDR (1) gemacht wurden und das drückt sich in einem hohen Anteil von alten Wohnungen aus.

NRW gehört mit 11,5% Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden zu den Bundesländern mit einem niedrigen Anteil von sehr alten Häusern. Aber die Unterschiede zwischen den Gemeinden sind erheblich (**Karte 5A**). Zuerst sind die östlichen Ränder, der Teutoburger Wald, das Sauerland und Siegerland-Wittgenstein durch Prozentsätze zwischen 15,0% und 20,0% charakterisiert und damit höher als im Rest des Landes. Dies ist ebenfalls in einem Teil an der Ruhr und den Drei Bergischen der Fall. Das unterstreicht in NRW so wie in den ländlichen Regionen und den industriellen Räumen die Anwesenheit eines Erbes an alten bewahrten Gebäuden, die heute den Reiz einiger historischer Bezirke ausmachen.

Für das in seiner Gesamtheit betrachtete Europa stellt die Periode 1919-1945, eine unterschiedliche geografische Gestalt der vergangenen Periode dar (**Karte 1B**). Unter den hohen Prozentsätzen erkennt man besonders die ehemaligen preußischen Regionen von Schlesien, die 1945 polnisch geworden sind, (Groß Strehlitz, Niederschlesien, Drossen, Westpommern und Ermland-Masuren) und in der Region des heutigen Brandenburg und Sachsen-Anhalt liegen. Mit anderen Worten, wurde ein hoher Anteil der bestehenden Wohnungen in diesen Regionen (etwa 20%) in der Weimarer Republik und dem III. Reich erbaut. Man muss Schweden und Großbritannien in der Liste der hohen Prozentsätze hinzufügen, aber auch den allgemein verbreiteten niedrigen Prozentsatz in Spanien unterstreichen (in der Größenordnung von 5%). Dies ist vielleicht eine Folge des Bürgerkrieges (1936 bis 1939) und den Zerstörungen, die er verursacht hat (man erinnere sich an Guernica und an das berühmte Gemälde von Picasso).

In Deutschland zeigt die Karte dagegen eine wirklich historische Kontinuität mit der vorigen Periode, insbesondere der Kluft zwischen Ost und West (**Karte 3B**). Die verhältnismäßig hohen Prozentsätze, die sich in den östlichen Ländern befinden, erscheinen insofern erstaunlich, als man weiß, dass der Krieg in manchen dieser Gegenden am Ende des zweiten Weltkrieges tobte. Man muss bedenken, dass Dresden fast vollständig durch Bomben im Februar 1945 zerstört wurde. Außerdem wütete auch die Schlacht von Berlin, die im April 1945 den Machtansprüchen des III. Reichs ein Ende gesetzt hat. Dennoch bestehen in diesen Regionen die Wohnungen, die zwischen 1919 und 1949 gebaut wurden mit mehr als 17,0% der Gesamtheit des Kreises. Von Dessau-Roßlau sogar mit einem Maximum von 40,8%. In dem Land Berlin stammen $\frac{1}{4}$ der Wohnungen aus dieser Epoche.





Wenn man sich an die Kriegszeit erinnert ist es verwunderlich, dass NRW auf der Rhein- und Ruhrachse Prozentsätze zwischen 15,0% und 20,0% von der Gesamtheit der Gebäude mit Wohnraum ausgewiesen werden (**Karte 5B**). Es ist bekannt, dass diese Bereiche intensiver Bombardierung im Jahre 1943 ausgesetzt waren: „Duisburg, Dortmund, Düsseldorf, Bochum und Aachen wurden schwer beschädigt, während Wuppertal-Barmen mit einem einzigen Angriff in der Nacht des 29. Mai 1943 verwüstet wurde“ (2). Ein hoher Anteil der Gebäude mit Wohnraum, der zwischen den beiden Kriegen gebaut wurde erscheint ebenfalls in Porta Westfalica-(Bielefeld-Minden).

Es gibt vier Jahre zwischen dem Ende des zweiten Weltkrieges (1945) und dem Ende der Periode die in den Statistiken (1949) berücksichtigt werden. Aber sind diese vier Jahre ausreichend, um den bedeutenden Anteil der vor 1949 gebauten Wohnungen in den Wohngebieten zu erklären, die durch den zweiten Weltkrieg stark betroffen waren? Ohne dieses Thema abschließen zu können, stellen wir fest, dass ein Teil von den Wohnhäusern nicht zerstört worden ist und dass diejenigen, die wiederverwertbar waren, in den dem Ende des Konflikts folgenden Jahren, insbesondere mit Hilfe des Marshallplans, wieder aufgebaut worden sind.

Der Wiederaufbau

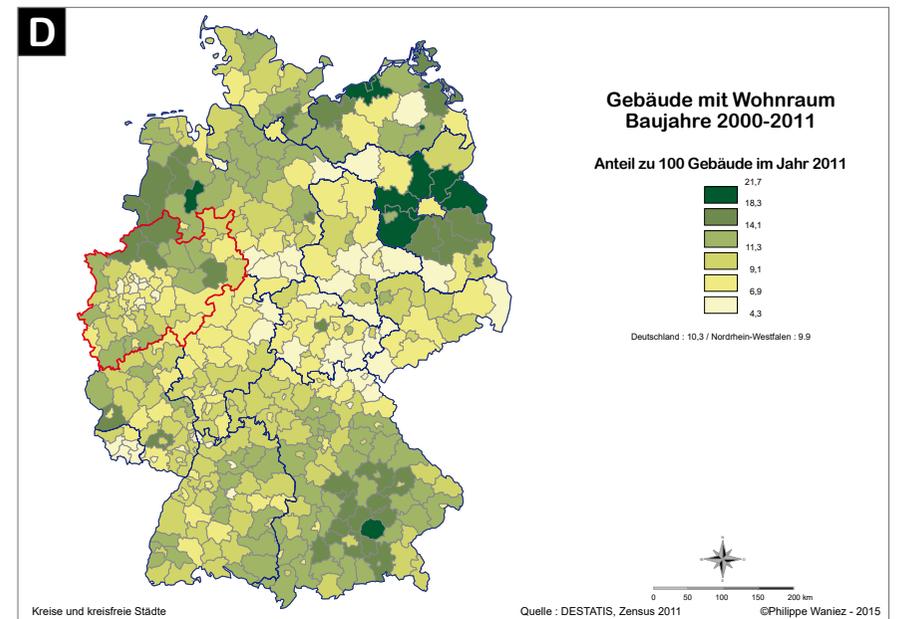
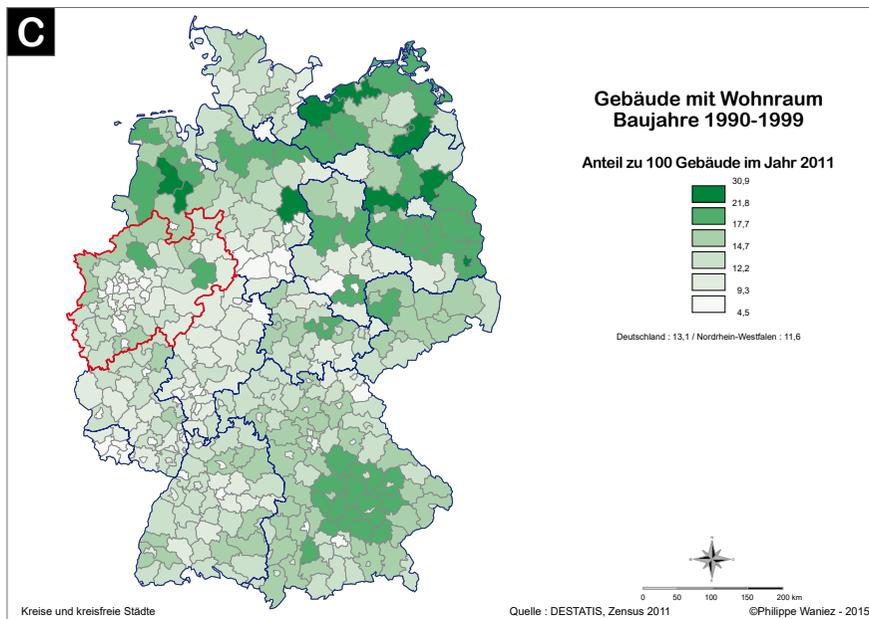
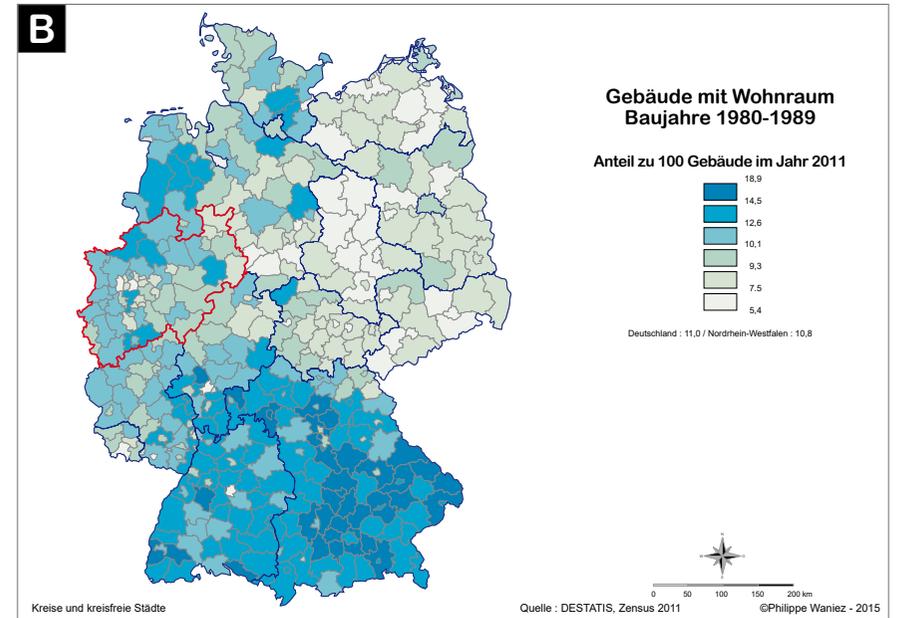
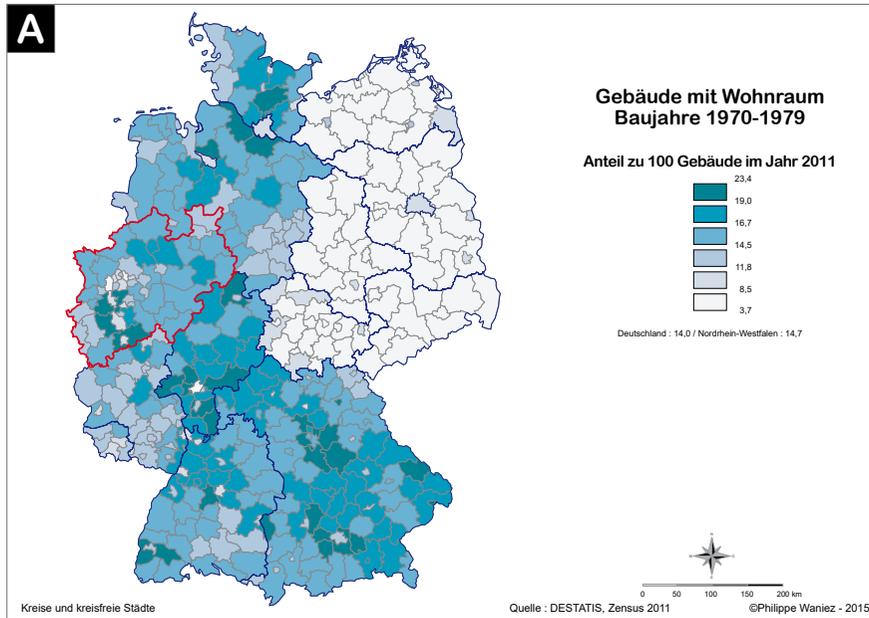
„Im Jahr 1945 ist ein Großteil des europäischen Kontinents durch den Krieg verwüstet: Die Nazis plünderten die Ressourcen von Frankreich, Skandinavien und Osteuropa. Die Bombardierungen verbrannten viele deutsche Städte (Dresden, Köln, Berlin ...) oder in Polen (Warschau). London erlitt den Luftangriff und Hunderttausende von Häusern wurden zerstört. In Frankreich gibt es unzählige Städte, die eben-

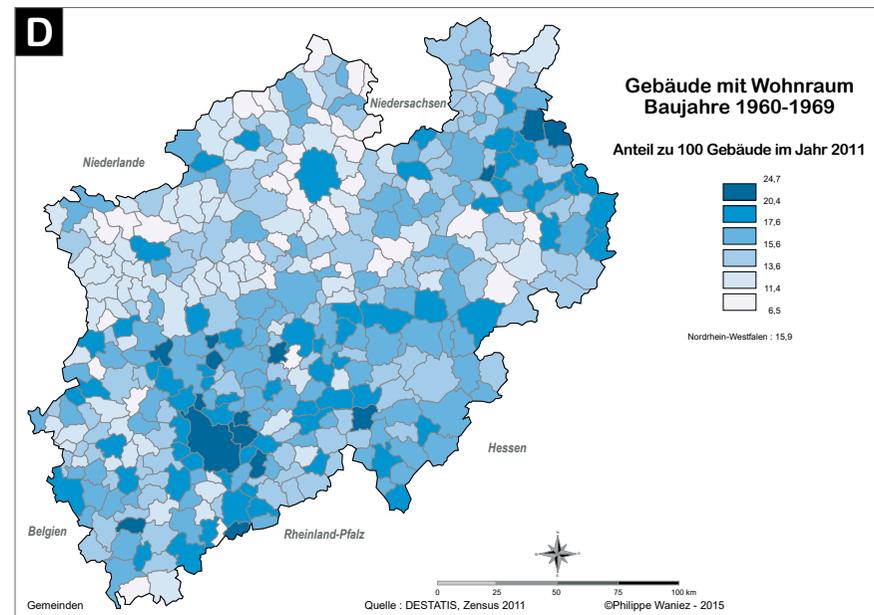
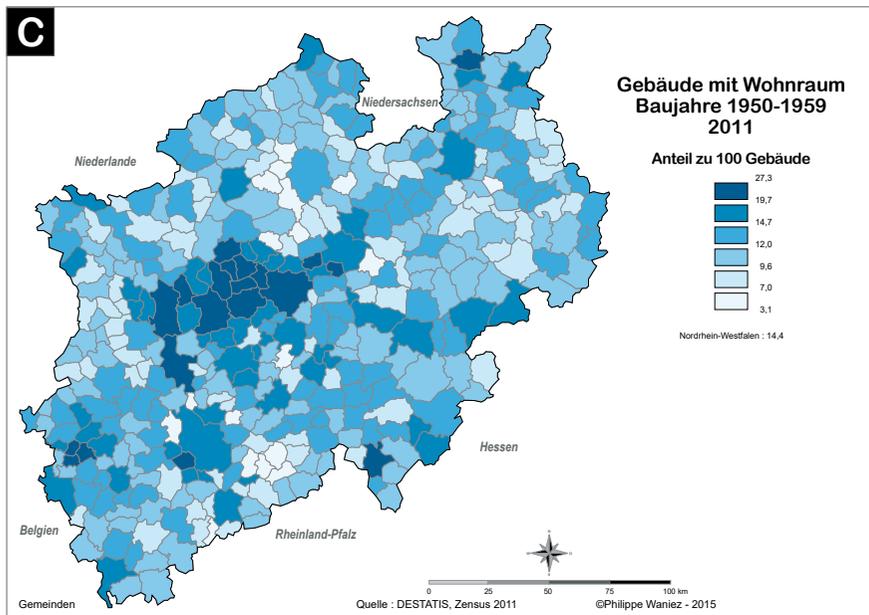
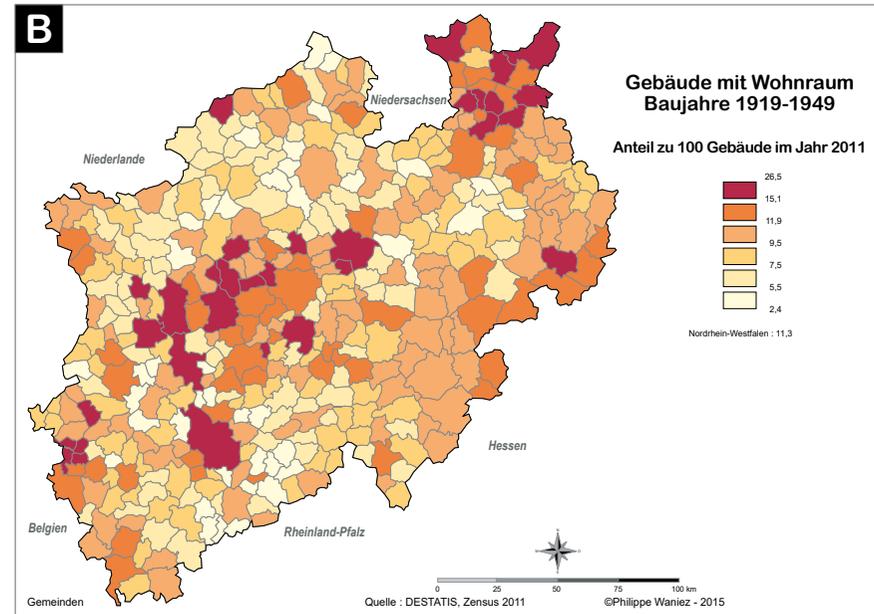
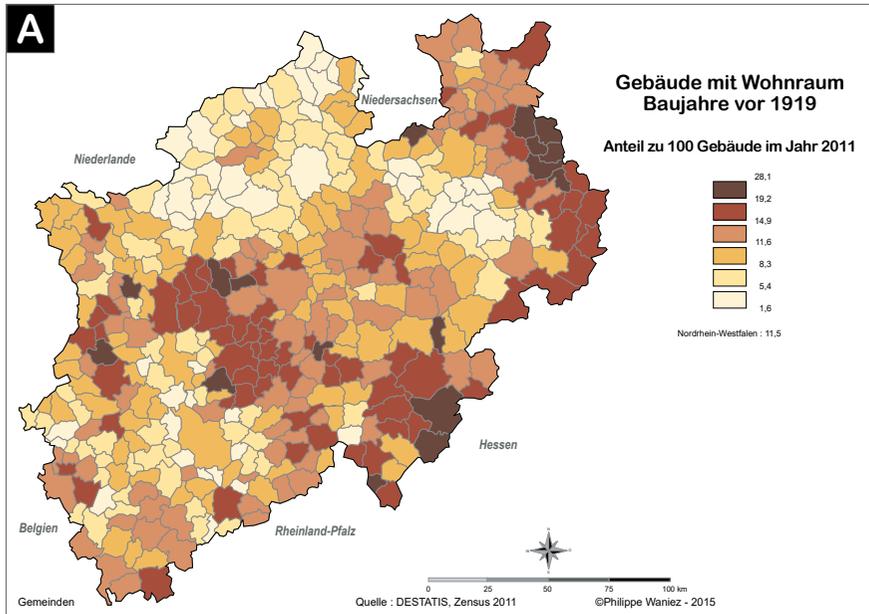
falls Opfer waren (Le Havre, Brest ...). Ein großer Teil der Kanäle, Hafeninfrastruktur, Brücken, Eisenbahnlinien waren unbrauchbar. Viele Zivilisten sind obdachlos“ (3).

Der Marshallplan erlaubte (1948-1952) einen starken Neustart der westeuropäischen Wirtschaft. Die 1,3 Milliarden US-Dollar wurden vor allem in Großbritannien, Frankreich, Italien, der Bundesrepublik Deutschland und in den Niederlanden genutzt. Für die meisten dieser Länder zeigt die Karte einen hohen Anteil (ca. 15,0% bis 20,0%) der Wohnungen aus dieser Zeit (**Karte 1C**).

Östlich des Eisernen Vorhangs begann eine Wohnungspolitik, basierend auf standardisierten und uniformen „Blöcken“, von mittelmäßiger Qualität. Mit dem Ergebnis einer monotonen urbanen Landschaft, die sich nach und nach verschlechterte. Von 1946 bis 1960 breitet sich diese Bau-Politik in Ungarn, Rumänien und Bulgarien (Polen, Baltikum) aus. Sie wird allmählich auch auf andere „Bruderländer“ ausgedehnt und setzt sich mit unterschiedlichem Tempo in den einzelnen Ländern und Regionen bis zum Fall des Eisernen Vorhangs im Jahr 1989 fort.

Schließlich bemerkt man, dass die DDR weniger von dieser intensiven Betonierung betroffen ist als die anderen Länder des Warschauer Paktes. Dies erscheint auch auf den Karten von Deutschland zwischen 1950 und 1959. Tatsächlich profitiert die Bundesrepublik an dem anfänglich durch den Marshallplan gestützten Wiederaufbau, der dann während 30 Jahre dank der großartigen Leistungen der deutschen Wirtschaft fortgesetzt wurde.





Die Gebäude aus dem Jahrzehnt 1950-1959 (**Karte 3C**) sind etwa 20,0% der Wohnungen in den Städten und Industriegebieten, die Opfer der Bombardierungen wurden: Hamburg, Bremen, Hannover, und vor allem die Rhein- und Ruhr-Achsen, Saarland, Frankfurt am Main, Stuttgart ... Im Osten sind die Prozentsätze viel niedriger und heben die Unterschiede bei der Konstruktion von Gebäuden mit Wohnraum zwischen den beiden Staaten in Deutschland hervor. Die gleiche Beobachtung kann man in NRW machen (**Karte 5C**), wo die Rekonstruktion sehr intensiv war und zwar nicht nur in den Industriegebieten von Rhein und Ruhr sondern auch in der Region Aachen und in einigen Städten, die mehr verwüstet waren als Münster oder Siegen zum Beispiel. In ganz Deutschland oder in NRW prägt immer noch die Architektur (manche würden abwertend sagen es fehle an Architektur) aus dem Zeitraum von 1950 bis 1959 die Landschaft der großen Städte in der BRD.

Die „dreißig Glorreichen“

„Der Begriff „dreißig Glorreichen“ bezeichnet den Zeitraum eines starken Wirtschaftswachstums in den meisten entwickelten Ländern, vor allem den Mitgliedern der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) zwischen 1945 und 1973. Es handelt sich um eine Revolution (...) großer wirtschaftlicher und sozialer Veränderungen, die den Übergang von Europa (...), in die Konsumgesellschaft geprägt haben.“ (4)

Auf dem Gebiet der Wohnungen haben vor allem die Küstenregionen im Süden Europas vom Wachstum profitiert: Zuerst in Italien von 1961 bis 1970 (**Karte 1D**) zum Beispiel mit 21,7% Wohnungen in Sizilien, die in diesem Zeitraum gebaut wurden. Darauf folgt von 1971 bis 1980 (**Karte 2A**)

der Süden Spaniens mit der Entwicklung der Baderegion Costa Brava (22,5%), Dorada und Blanca (21,5%) und del Sol (20,2%). Schließlich sind es in einer dritten Phase von 1981 bis 1990 (**Karte 2B**) Regionen des Mittelmeers von Südfrankreich die den Gebäudebestand erhöhen, wie Languedoc-Roussillon (16%) und die Côte d’Azur (15,7%) und zur selben Zeit an der italienischen Küste in Mezzogiorno, Calabria (16,4%), Basilicata (15,7%) und Apulien (16,3%).

Für Deutschland stellen die Karten in den drei Jahrzehnten der Periode von 1960-1989 einen gemeinsamen Punkt dar: Es gibt nur wenige Bauten in der DDR. Doch für die BRD beobachtet man drei gut definierte Entwicklungen. Der Zeitraum 1960-1969 (**Karte 3D**) markiert die Fortsetzung des Wiederaufbaus der großen Städte, der während des vorigen Jahrzehnts begonnen wurde; dies dehnt sich in einige benachbarte Kreise aus. In NRW weisen vor allem die Rheinachse und einige andere Städte (Aachen, Münster, Siegen) im Jahr 2011 ungefähr 20,0% Wohnhäuser aus, die aus dieser Periode stammen (**Karte 5D**).

Alle Kreise der BRD zeigen einen hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern, die während der zweiten Dekade der dreißig Glorreichen (1970-1979) errichtet wurden. Die Wirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland hat sich erholt und der Wohnungsbau betrifft das ganze Land, jedoch mit einigen Nuancen: Die Großstädte werden schneller wieder aufgebaut und sind weniger betroffen als ihre Vororte (**Karte 4A**). Dieses Phänomen ist auf der Karte deutlich erkennbar in der Umgebung von München, Nürnberg, Frankfurt am Main, Köln, Bremen und Hamburg, wo der Anteil der Gebäude aus dieser Zeit im Jahr 2011 insgesamt etwa 20,0% erreicht. Außerhalb dieser Vororte sind auch fast alle ländlichen Kreise betroffen aber auf einem weniger hohen Niveau, das unter 15,0% liegt.

Diese Bewegung des Gebäudewachstums am Rand der Großstädte ist auf der Karte von NRW besonders deutlich sichtbar (**Karte 6A**). Besonders um Bonn, Köln und Düsseldorf, sowie in Kommunen, die sich im ländlichen Rand des Ruhrgebiets befinden.

Im Laufe der dritten Periode, das heißt am Ende der „dreißig Glorreichen“, als der erste Ölschock seine negativen Wirkungen auf die deutsche Wirtschaft zeigt, beobachtet man eine klare Verlangsamung beim Bau in der nördlichen Hälfte der BRD, während zwei Länder im Süden höhere Prozentsätze an Wohnhäuser haben, die in dieser Epoche gebaut wurden, in der Größenordnung von 15,0% (**Karte 4B**). Das weist deutlich auf den Wirtschaftsrückgang der Länder im Norden im Vergleich zu denen im Süden aus. Das Herz von NRW macht eine beachtenswerte Verlangsamung lesbar, die in den Prozentsätzen aus dem Jahr 2011 erfasst werden. Diese überschreiten selten 10,0% (**Karte 6B**). Andernorts, außer in seltenen Fällen, scheint die Situation nicht wirklich besser zu sein.

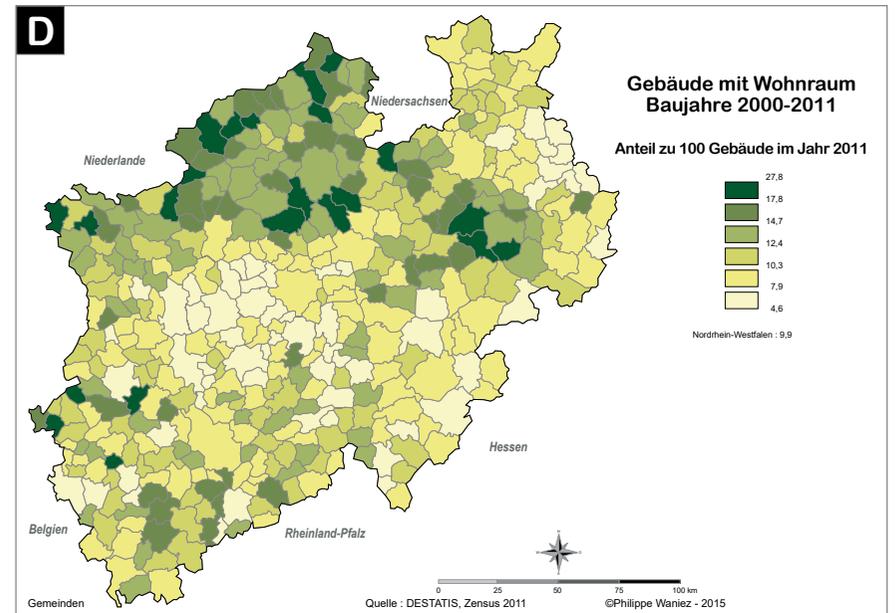
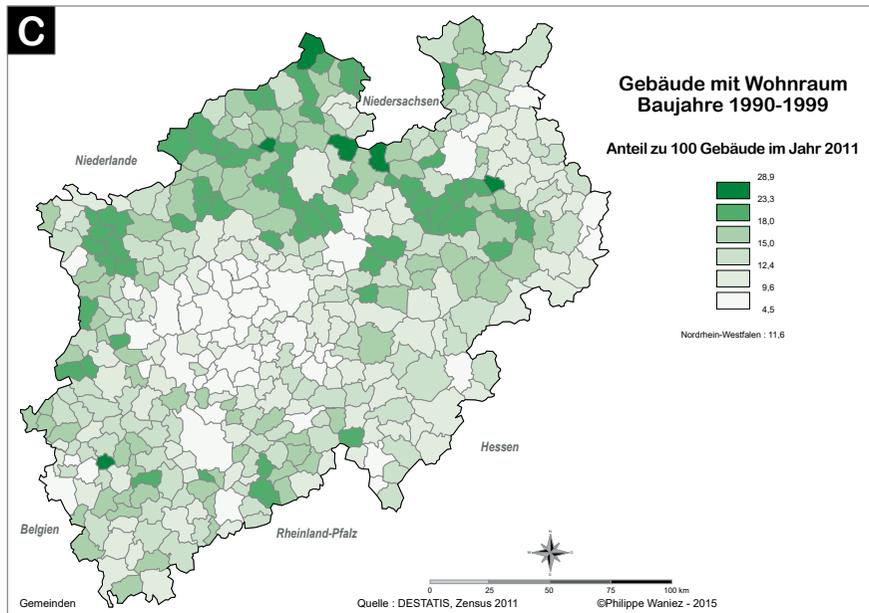
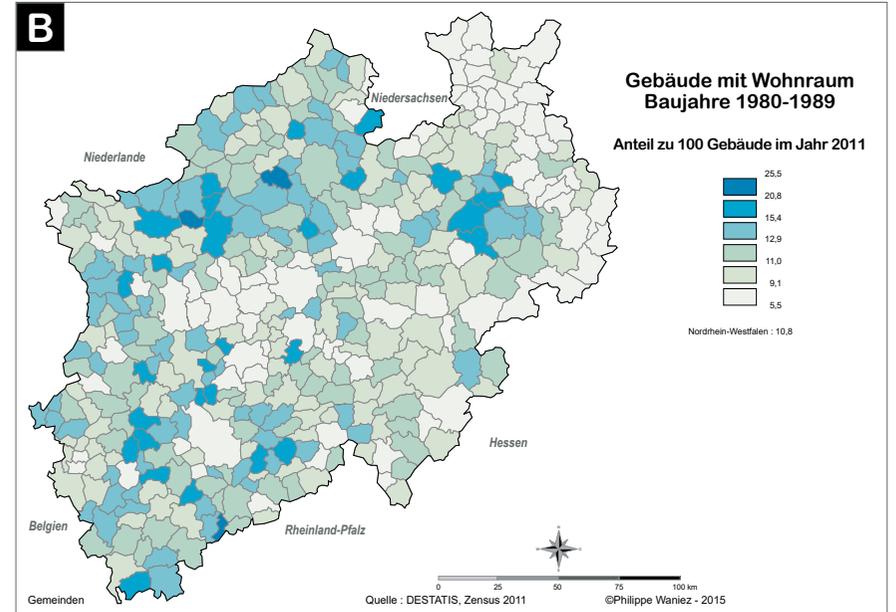
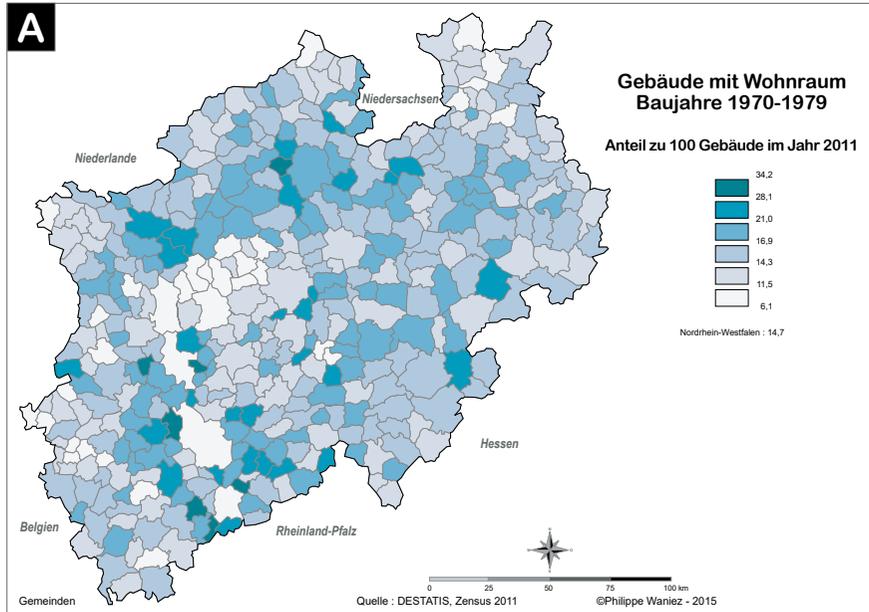
Der Fall der Mauer von Berlin in der Immobilienblase

Die auf den Fall der Berliner Mauer folgende Periode, 1991-2000 (**Karte 2C**), kommt vor allem den neuen Ländern zugute, besonders Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg und Berlin, aber auch Sachsen und Thüringen. Zwischen 12,0% und 17,0% der Wohnungen in diesen Ländern wurden nach dem Fall des Eisernen Vorhangs gebaut. Aber das Baufieber stellt sich auch in den alten Ländern ein, insbesondere in Sachsen und Bayern. Man kann demnach, auf jeden Fall in Bezug auf den Wohnungsbau, nicht sagen, dass nur die neuen Bundesländer von der großen Sanierung des Gebiets

nach der Wiedervereinigung von Deutschland profitierten. Während dieser Zeit, wurde ebenfalls in Spanien und Portugal gebaut.

Die Karte aus der ersten Dekade des 21. Jahrhunderts (2001-2011) zeigt die Verstärkung der Bauaktivität auf der Iberischen Halbinsel (**Karte 2D**). In Spanien hat die Regierung den Erwerb von Wohnungseigentum begünstigt, man kann sich noch an eine Begeisterung der Spanier für den Immobilienerwerb erinnern. Die meisten Regionen verzeichnen über 15,0% Gebäude aus diesem Zeitraum, dieser Prozentsatz steigt in Galizien im äußersten Nordwesten auf 23,5%. Allerdings liegt Katalonien zurück. „Die Immobilienspekulation, die durch sehr niedrige Kreditzinsen (aber veränderlichen Zinssätzen) ermutigt wurden, provoziert eine Finanzblase“ (5), die im Jahr 2010 explodiert und eine schwere Wirtschaftskrise verursacht, worunter dieses Land noch immer leidet. Ein ähnliches Phänomen fand in Portugal und Irland statt, das zeigt die Karte auch.

Die Karte der Kreise und kreisfreien Städte bestätigt und präzisiert die bisher für Deutschland gemachten Beobachtungen (**Karten 4C** und **4D**). In den neuen Bundesländern haben vor allem Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern (und insbesondere die Ostseeküste) einen Nutzen aus der Entwicklung der Bautätigkeiten. In den alten Ländern bringt die Situation zugunsten Niedersachsens und Bayerns Kontraste. Die Kreise von Oberbayern sind besonders durch eine Wirtschaft betroffen, die die Münchner Lokomotive vorwärts zieht. Dies ist auch in einem Teil Baden-Württembergs der Fall, aber in geringerem verzögertem Maß.



Die Karten zeigen, dass die Abschwächung der Bautätigkeiten im Herzen von NRW während des Übergangs vom 20. zum 21. Jahrhundert fortbesteht (**Karten 6C** und **6D**). Allerdings scheinen die Regionen von Münster und von Paderborn nicht von dieser Abschwächung betroffen zu sein, denn es gibt in vielen ländlichen Gemeinden einen hohen Anteil Gebäude, die mit Prozentsätzen bis über 15,0% nach dem Jahr 2000 ausgewiesen sind.

Eine Synthese der Baujahre von den Gebäuden mit Wohnraum in Deutschland

Um diese Analyse der Bauabschnitte von Wohnhäusern abzuschließen, bietet sich hier eine Synthese mit hierarchisch aufsteigender Klassifikation der Kreise und kreisfreien Städte an, die auf der Grundlage der Anzahl von Gebäuden aus jeder der beschriebenen Perioden durchgeführt wird. Natürlich findet man dort die großen geografischen Gebiete aus den bisherigen Karten, aber in einer schematischeren Form.

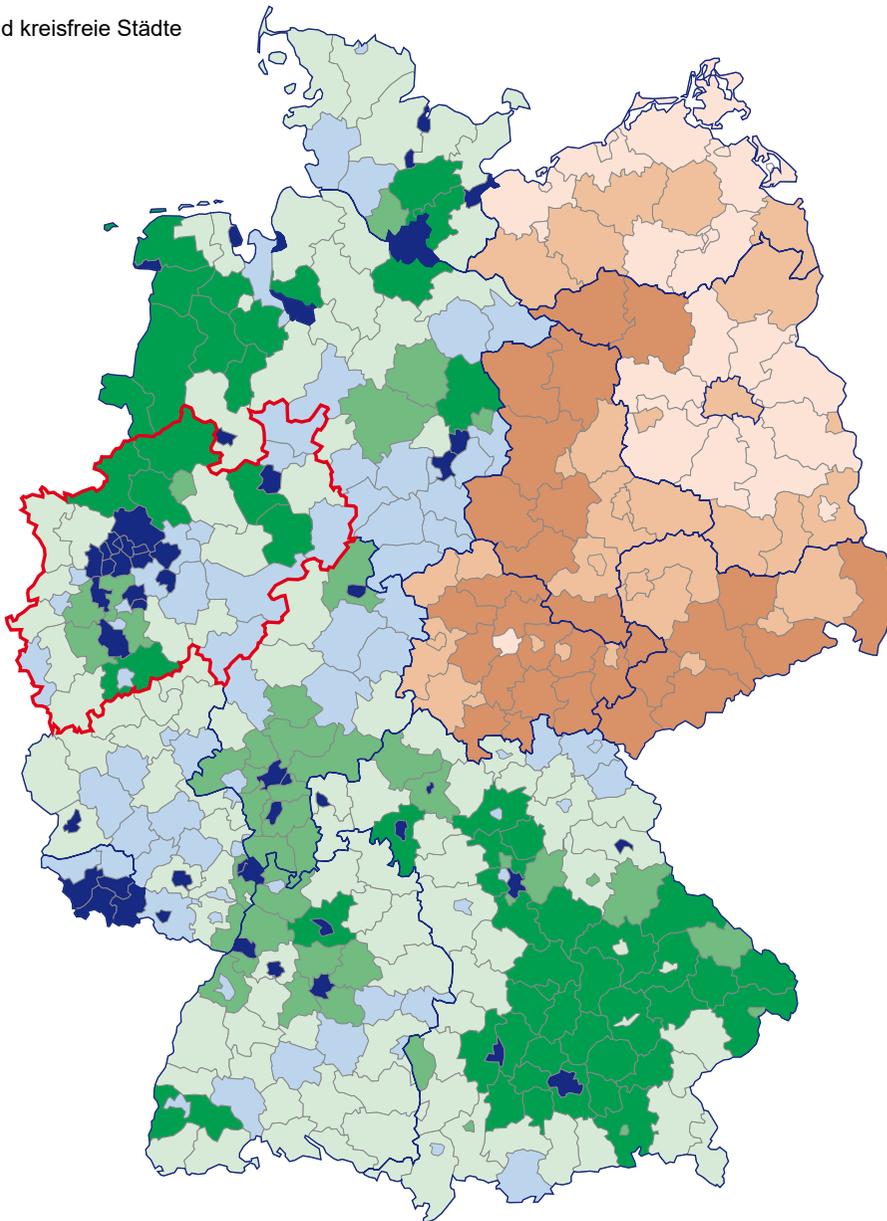
Die Klassifizierung umfasst 8 Klassen, die ersten 5 betreffen West-Deutschland, die drei folgenden beziehen sich auf die neuen Bundesländer (**Karte 7**). Die Klassen, die die alten Länder betreffen, haben das gemeinsame Merkmal in einem verhältnismäßig schwachen Anteil der vor 1919 gebauten Wohngebäude. Dieser Anteil ist in allen Fällen niedriger als der nationale Durchschnitt von 14,8% im Jahr 2011 (außer in der Klasse 2, in der dieser Prozentsatz sehr schwach bleibt und kaum über dem Durchschnitt liegt). Die Klassen ordnen die Kreise und kreisfreien Städte entsprechend der Bauperioden. Klasse 1 wird sowohl durch eine Überrepräsentation von gebauten Gebäuden zwischen 1950 und 1959 und eine deutliche Unterrepräsentanz von konstruierten Ge-

bäuden zwischen 1970 und 2000 charakterisiert, mit einem negativen Spitzenwert für das letzte Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts. Dieses Merkmal betrifft im Wesentlichen die großen Städte des Landes sowie die industriellen Becken vom Ruhrgebiet und dem Saarland. Rund um diese Kerne mit altem Wohnungsbestand, findet man oft die Kreise der Klasse 4 mit einem Diagramm, welches eine klare Überrepräsentation im historischen Bauprozess der Dreißig Glorreichen unterstreicht, gefolgt von einer deutlichen Senkung in den darauffolgenden drei Jahrzehnten. In der Klasse 5 werden die Kreise mit jüngeren Wohnhäusern zusammengefasst: Das Diagramm zeigt einen klaren Kontrast zwischen der alten Zeit (bis 1959), die unterrepräsentiert ist und den folgenden Jahrzehnten, die immer über dem nationalen Durchschnitt liegt. Diese Klasse 5 ist hauptsächlich in den Landkreisen von Bayern, westlich von Niedersachsen und dem Münsterland in NRW lokalisiert. Schließlich beziehen sich die Klassen 3 und 4 ebenfalls auf Landkreise mit einem Profil nahe dem durchschnittlichen Profil von Deutschland, aber älter als Klasse 3 (Niedersachsen, Oberhessen, Rheinland-Pfalz, Saarland) und jünger als die Klasse 4.

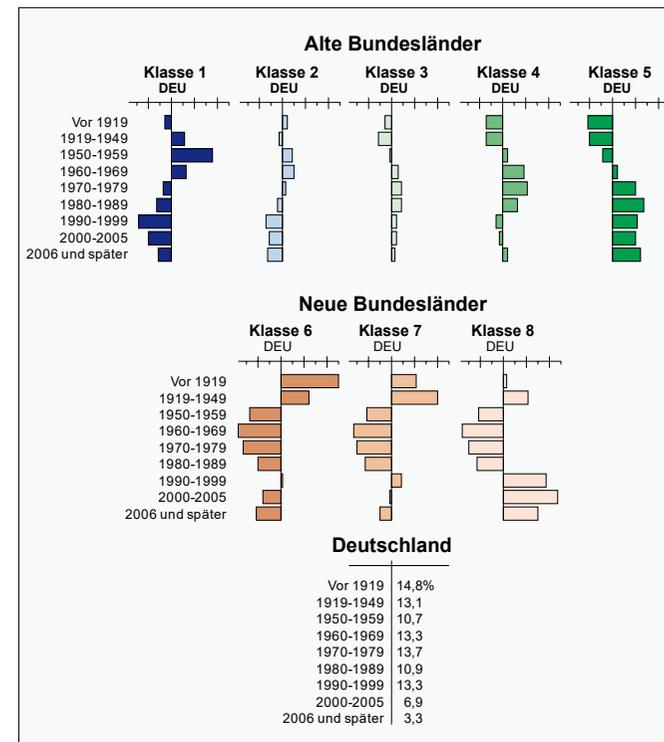
In NRW gibt es Kreise oder kreisfreie Städte, die zu diesen fünf Klassen gehören: Die städtischen Hauptzentren im Herzen des Landes sind in der Klasse 1; die Vororte von Köln und Düsseldorf sind in der Klasse 4, das Münsterland erscheint in der Klasse 5; Niederrhein und die Eifel gehören zur Klasse 3; Sauerland und das Siegerland erscheinen in der Klasse 2.

Die Klassen 6, 7 und 8 charakterisieren die neuen Bundesländer. Die Klassen 6 und 7 entsprechen einem alten Wohnungsbestand, wobei dieser in der Klasse 6 älter ist als in der Klasse 7.

Kreise und kreisfreie Städte



Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr (Jahrzehnte) Klassifizierung 2011



0 50 100 150 200 km

Quelle : DESTATIS, Zensus 2011

©Philippe Waniez - 2015

Sie betreffen hauptsächlich Sachsen-Anhalt, Thüringen und Sachsen. Die Städte, die sich in diesen Ländern befinden, gehören zur Klasse 7 und ihre Gebäude sind teilweise jünger als die der Kreise in der Klasse 6. Klasse 8 zeigt ein „post-Mauerfall-Profil“ an, mit einer starken Überrepräsentation der letzten drei Jahrzehnte. Dies kommt im Wesentlichen im Kreis von Brandenburg und an der Küste von Mecklenburg-Vorpommern vor.

Die Baujahre von vier Städten in NRW

Die Wahl dieser vier Städte, Bonn, Düsseldorf, Essen und Wuppertal erfolgt aufgrund der Verfügbarkeit von Daten auf dem Niveau der Stadtteile (oder ihren gleichwertigen Äquivalenten). Tatsächlich, und das ist ziemlich seltsam, teilen nicht alle großen Städte von NRW, wie z.B. Köln, den Anteil der Gebäude entsprechend des Bauzeitpunktes auf diesem geografischen Niveau mit.

Wie auf den vorigen Karten übersetzt die Verteilung der Gebäude pro Bauperioden hauptsächlich die Geschichte der Stadtentwicklung während des 20. Jahrhunderts und das Auf und Ab, das sie begleitet hat.

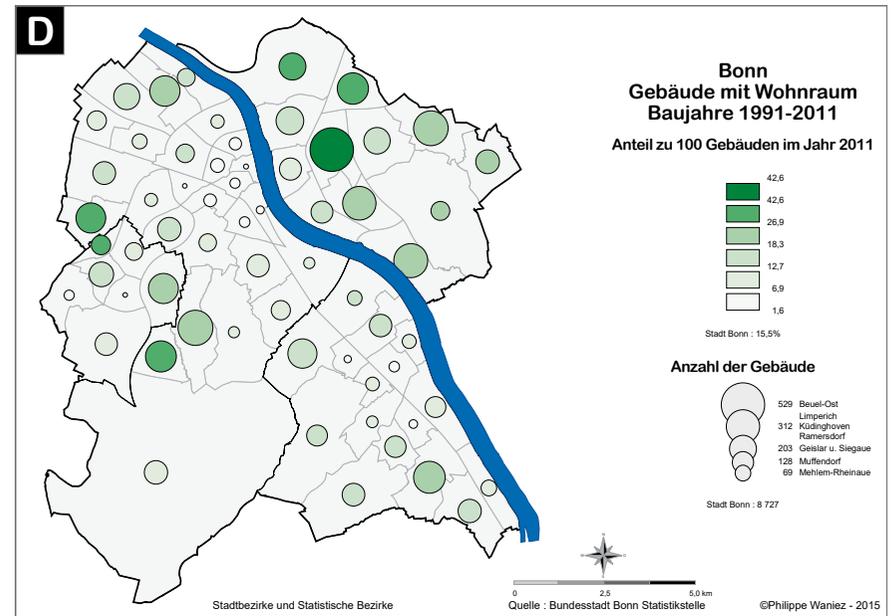
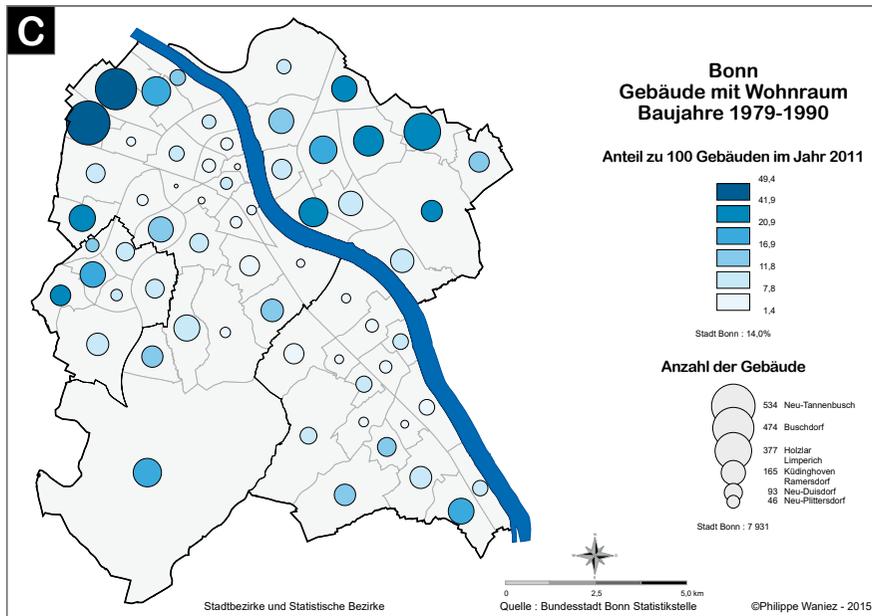
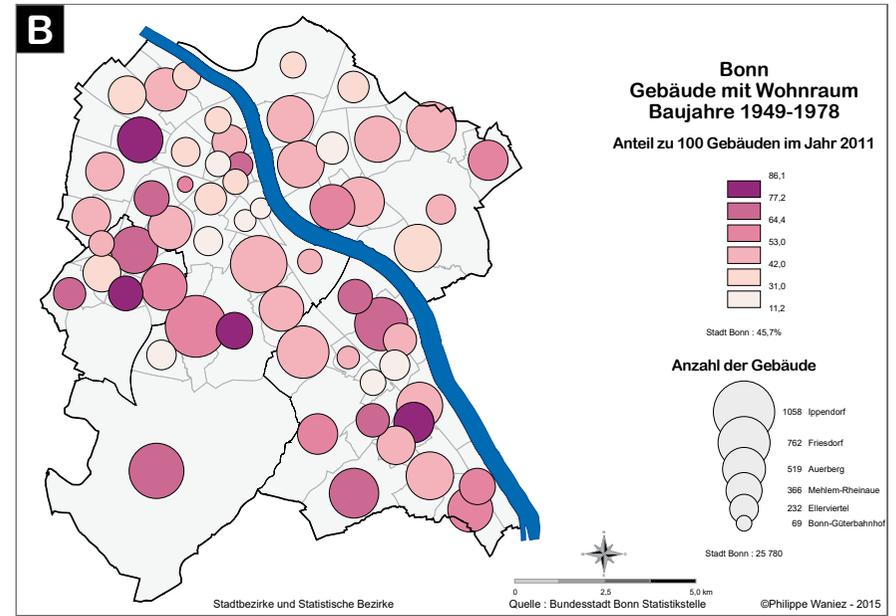
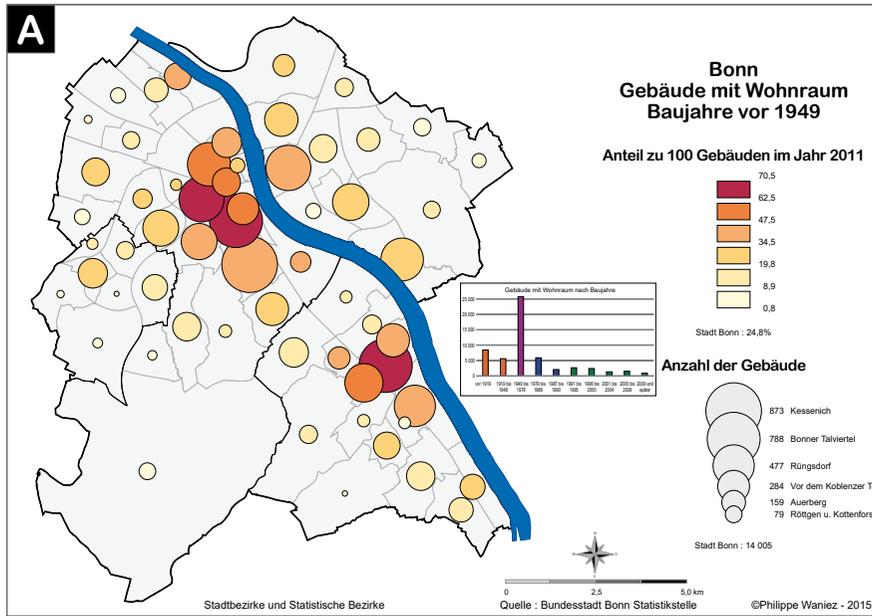
Bonn: Als die kleine Stadt am Rhein „Bundesstadt“ wird

Ein Viertel der bewohnten Gebäude sind vor 1949 gebaut, weil die Stadt weit weniger als andere deutsche Städte vom Krieg betroffen war. Zahlreiche Bezirke auf der linken Rheinseite, wie das Bonner Baumschulviertel oder das Talviertel haben den Charme des romantischen 19. Jahrhunderts beibehalten (**Karte 8A**). Weiter südlich liegt Godesberg-Zentrum und die zwei nahe gelegenen Villenviertel, Alt-Plit-

tersdorf und Rüngsdorf auch durch einen hohen Anteil von Altbauten gekennzeichnet. An dem rechten Flussufer, gibt es nur einige wenige Stadtteile die Gebäude aus dieser Zeit ausweisen, vor allem ist es die Altstadt.

Die mittelgroße Stadt (100.788 Einwohner im Jahr 1939), in der „der Bonner Titan“ Ludwig van Beethoven (1770-1827) geboren wurde, verändert sich schnell nach dem 2. Weltkrieg, als sie zur vorläufigen Hauptstadt der Republik am 29. November 1949 nach der Wahl des ersten Bundestages ernannt wurde (7). Damit erfuhr sie „einen rasanten Auf- und Ausbau“ (8) und einen beachtlichen Bevölkerungswachstum (285.138 Einwohner im Jahr 1978) (9). In dem Zeitraum 1949-1978 gibt es jetzt mehr als 25.000 Gebäude, das sind mehr als 45,0% insgesamt. Sie werden vor allem außerhalb der zentralen Viertel gebaut, mehrheitlich in Bad Godesberg und Hardtberg (Duisdorf) sowie Beuel (**Karte 8B**). Ebenfalls in dem Viertel Röttgen (und Kottenforst).

Während des Zeitraums von 1979 bis 1990 wurde vor allem der Bau von Gebäuden in den Vororten, (**Karte 8C**) wie Neutannenbusch und Buschdorf im Nordwesten, und Holzlar, Pützchen/Bechlinghoven und Vilich-Müldorf in Beuel vorangetrieben. Schließlich gab es zwischen 1991 und 2011 einen Rückgang in der Zahl der gebauten Gebäude, aber die Bevölkerung wächst weiter. Auch unter dem Gesichtspunkt des Verlustes ihres Status als Bundeshauptstadt scheint sie nicht an Attraktivität zu verlieren: von 292.234 Einwohner im Jahr 1991 auf 327.503 im Jahr 2011. Beuel-Ost und einige Außenbezirke wie Ückesdorf und Lessenich/Meßdorf sind besonders betroffene (**Karte 8D**).



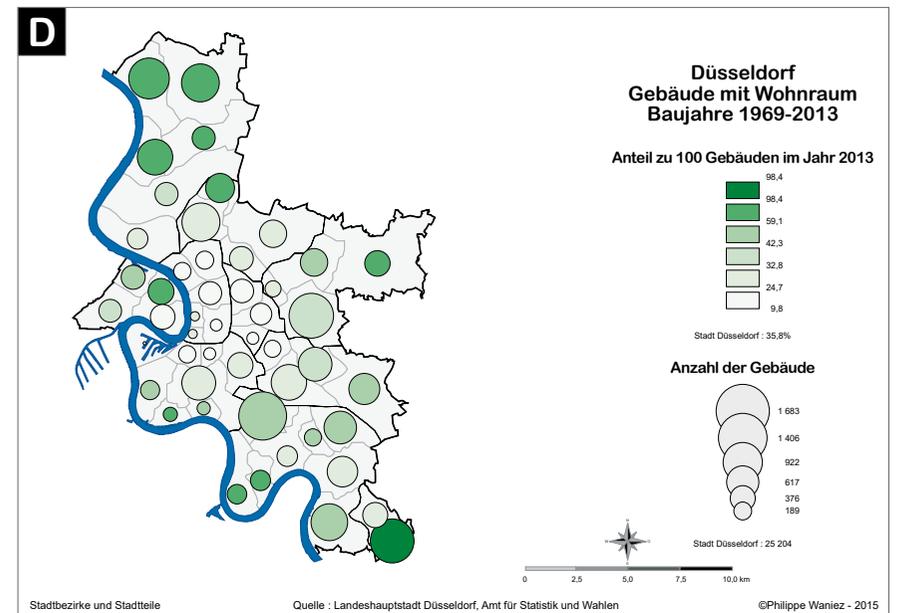
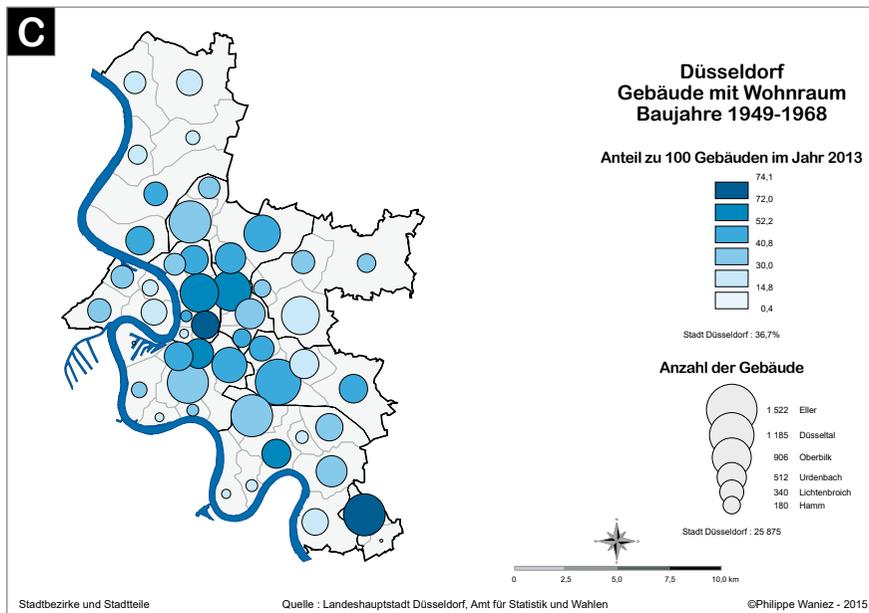
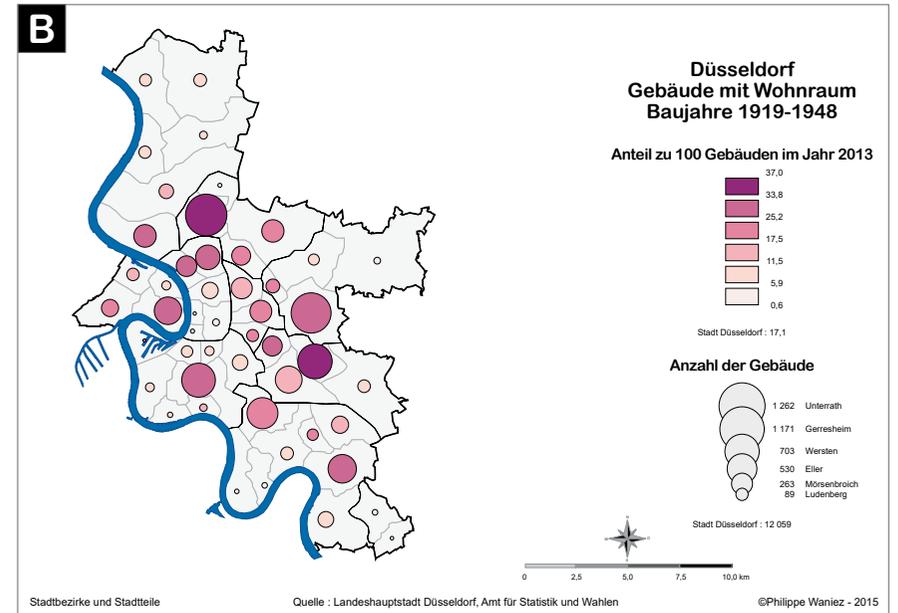
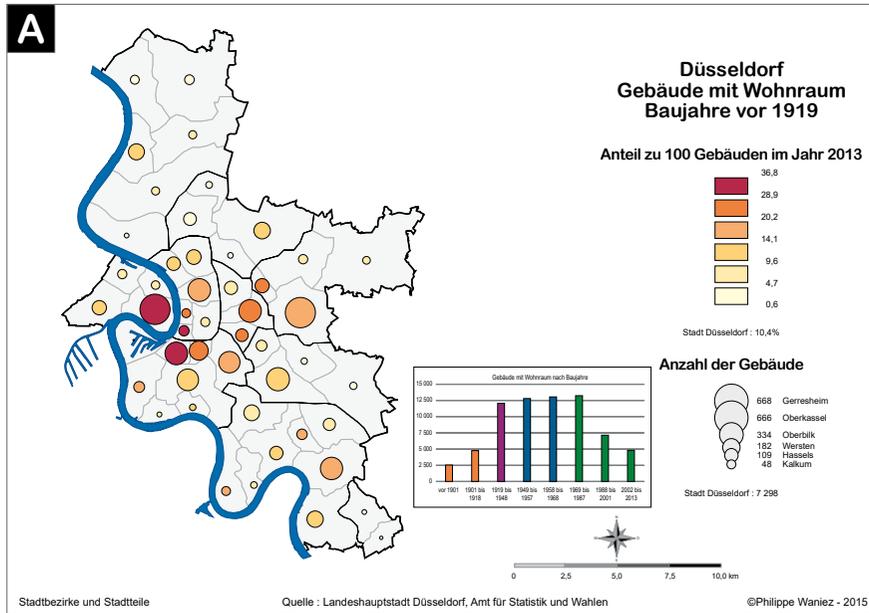
Die einzigartige Geschichte der gegenwärtigen „Bundesstadt“ (wie sie sich gerne nennt) prägte stark die Bauten der Stadt sowohl in Bezug auf die Wohnhäuser, um die es sich hier handelt, als auch in Bezug auf die Stadtlandschaft im Allgemeinen, insbesondere die offiziellen Gebäude, wie die ehemaligen Ministerien, die Botschaften und die Museen, die die Hauptstädte der meisten Länder in der Welt kennzeichnen.

Düsseldorf: der Phönix von Nordrhein-Westfalen

Wenn 36,7% der Wohnhäuser von Düsseldorf zwischen 1948 und 1968 mit einer höheren durchschnittlichen jährlichen Rate als in Bonn gebaut wurden, so erklärt sich dies nicht nur weil der „Schreibtisch des Ruhrgebietes“ (10) gute Geschäfte während des „Wirtschaftswunders“ (11) machte, sondern sich auch im Laufe dieser Periode erheblich entwickelte. Dies auch, weil Bombardierungen von 1943 und 1944 „die den historischen Stadtkern, die Innenstadt und weitere angrenzende Stadtteile weitgehend zerstörte“ (12). Es gibt nur 7.298 Wohngebäude, die vor 1919 errichtet wurden, während die Stadt schon mehr als 400.000 Einwohner hat (13)! Diese Gebäude nehmen eine bedeutsame Stellung in den zentralen Bezirken und den ersten Vorstädten ein (**Karte 9A**), wie Carlstadt (36,8%), Oberkassel (31%), Unterbilk (28,9%), Altstadt (25,7%), Friedrichstadt (24,4%), Flingern Nord (21,4), Flingern Süd (20,2%) und Grafenberg (21,1%). Woanders liegen die Anteile unter 20%. In der Periode 1919-1948 zählt man 12.069 Wohngebäude, im Allgemeinen vom Stadtkern entfernt, hauptsächlich Unterrath, Gerresheim, Vennhausen und Bilk (**Karte 9B**). Damit blieben in der Zeit vor 1948 nur 19.357 Wohngebäude (27,5% der gesamten im Jahr 2013) für eine Stadt, die 535.753 Einwohner im Jahr

1939 hatte (597.102 im Jahr 2013 auf 70.436 Gebäude). Die zwei folgenden Perioden nehmen ungefähr die gleiche Stellung für den Wohnungsbau von Düsseldorf ein, ungefähr 25.000 (ungefähr 35,0% je Periode); aber sie betreffen sehr unterschiedliche geografische Flächen. Der Gebäudeanteil aus den Jahren 1949-1968 wurde mit über 50,0% im zentralen Teil der Stadt und in den ersten Vororten erbaut (**Karte 9C**): Stadtmitte (70,1%), Düsseldorf (57,8%) Pempelfort (53,4%), Friedrichstadt (59,8%). In den angrenzenden Bezirken und auch den nächsten wird häufig der Anteil von 40,0% überschritten. Man befindet sich in dem Teil der Stadt, die auf dem Plan basierend wiederaufgebaut wurde. Es ermöglicht, schön mit dem Auto auf breiten Boulevards zu fahren, wie z.B. die Berliner Allee. Im äußersten Süden der Stadt, wurde der Bezirk von Garath ab 1962 bebaut; seine „Architektur entspricht „einer explizit soliden, gediegenen Bauweise, die keinerlei Spielraum zuließ für architektonische Experimente oder Reformen“ (14). Im Jahr 2013 hat Garath den höchste Anteil an Bedarfsgemeinschaften (SGB II) von Düsseldorf: 20,2% der Haushalte.

Zwischen 1969 und 2013 gab es eine Verlagerung der Stadt, was zu dem Bau von zahlreichen Unterkünften in entfernten Vororten wie Wersten, Vennhausen und Gerresheim führte. In diesem Zeitraum entstanden 30,0%-45,0% der Wohnimmobilien (**Karte 9D**). Aber vor allem entwickelte sich der entfernte Stadtrand, der noch wenig urbanisiert war, besonders im Stadtbezirke Nr. 5 auf halbem Wege zwischen Düsseldorf und Duisburg, unweit vom Flughafen. Hunderte von Häusern wurden in Kaiserswerth (922), Angermund (1046) und Wittlaer (1210) gebaut.



Hellerhof ist ein neuer, in 1980 gebauter Bezirk, der sich sehr in seinen städtebaulichen Grundsätzen von denen in Garath unterscheidet: „Es gibt in der Regel meist Ein- und Zweifamilienhäuser und es sind nur wenige Mehrfamilienhäuser und Hochhäuser gebaut worden, um südlich von Garath eine gut ausgebildete, wohlhabende Bevölkerung, die vor allem aus jungen Familien besteht, ansiedeln zu können“ (15).

Wie ein Phönix aus der Asche entstand Düsseldorf in den ersten Jahrzehnten der Nachkriegszeit. Heute ist es eine moderne Hauptstadt (manche finden es ein bisschen kalt), nicht frei von städtischen Fehlern oder sozialen Problemen. Mit 597.102 Einwohnern in 2013 ist sie jetzt „Auf dem Sprung zur 600.000-Stadt“ (16).

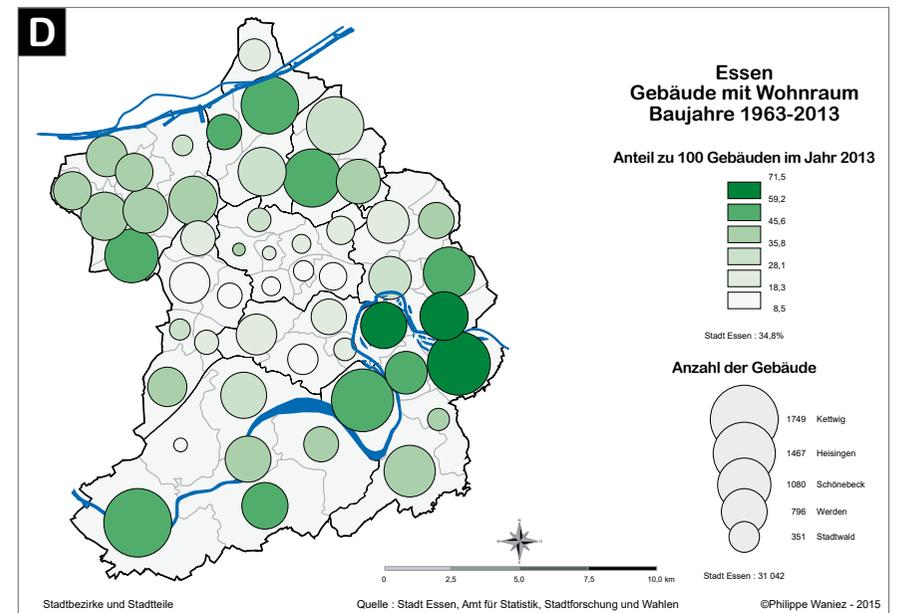
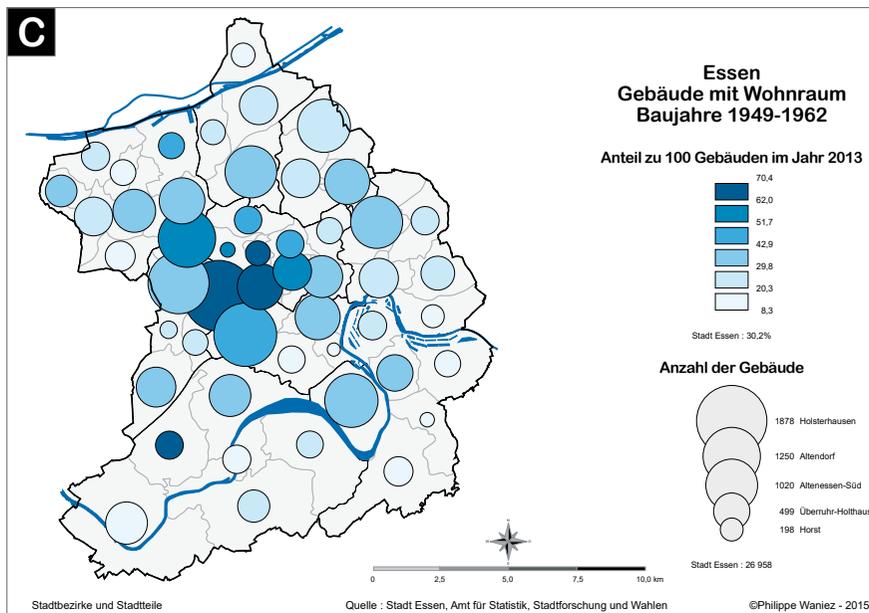
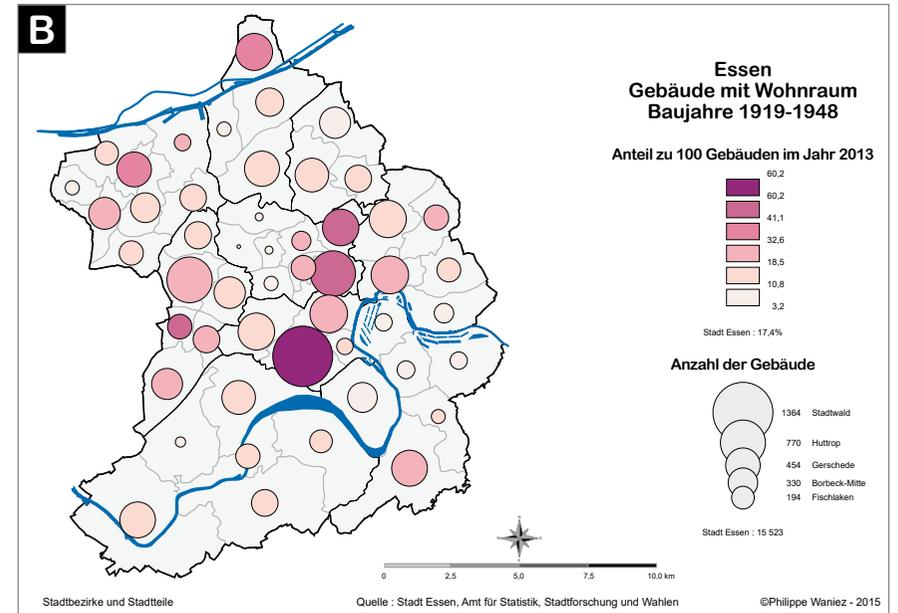
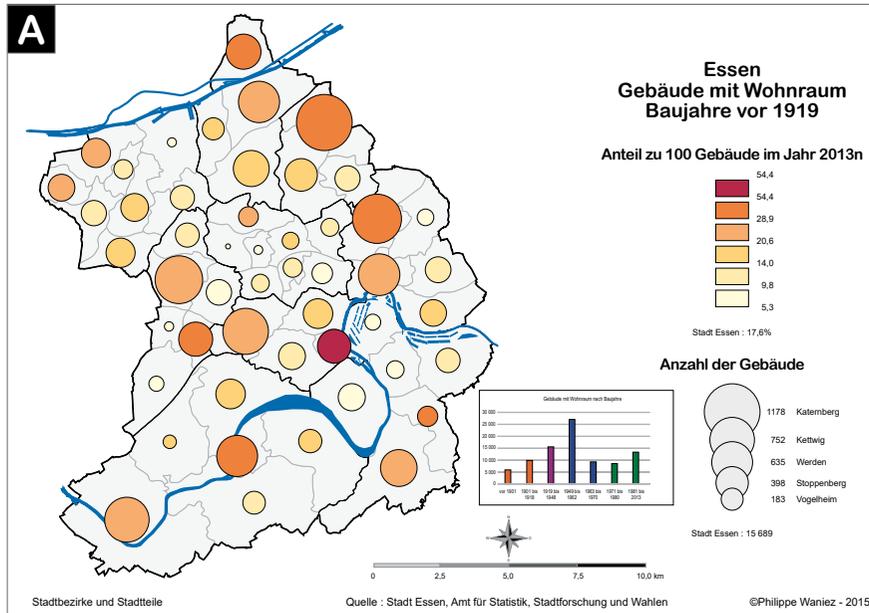
Essen: nach Kohle und Stahl, in der Entstehung zu einer Metropole ?

Die 89.255 Wohngebäude in Essen lassen sich in drei gleichgroße Gruppen einteilen: ein Drittel vor 1949 gebaut, ein weiteres Drittel aus der Zeit von 1949 bis 1962 und die dritte in der Periode nach 1963 erbaut. Man mag überrascht sein, in dieser Stadt noch so viele alte Gebäude zu finden: „Kaum eine andere Stadt hat so unter den Bomben-Angriffen gelitten wie die Ruhr-Metropole. Nur Berlin war häufiger Ziel alliierter Bomber. Insgesamt 242 Angriffe mussten die Essener ertragen – am Ende des Krieges waren 90 Prozent der Innenstadt und 60 Prozent der Außenbezirke zerstört. (...) Essen galt bei den Alliierten traditionell als Rüstungshochburg, vor allem wegen des Krupp-Konzerns. (...) Auch die Krupp-Werke wurden bei den Angriffen fast völlig zerstört.“ (17).

Die Zerstörung hat zu einem erheblichen Verlust an der Bevölkerung geführt, deren Zahl in den diesen Jahren halbiert wurde: 672.100 im Jahr 1939 und nur noch 285.192 im Jahr 1945 (18)! Die ältesten Gebäude, die von der massiven Zerstörung verschont wurden, liegen hauptsächlich in peripheren Bezirken: Karnap, Katernberg und Kray im Nordosten, Kettwig, Werden und Kupferdreh im Süden. Dort weisen sie 20,0% bis 30,0% der Wohngebäude aus (**Karte 10A**). Katernberg, zum Beispiel profitierte von: „konservatorische Pflege der geschichtlich wichtigen Arbeitersiedlungen wie der Kolonien Hegemannshof, Schlägel & Eisen und Ottekampshof geben dem Stadtteil, der sein gründerzeitliches Ortsbild weitgehend erhalten konnte, neue Anziehungskraft. Die erhofft man sich auch durch die wachsende Nutzung des nun als UNESCO-Welterbe ausgewiesenen Kulturbereichs Zeche Zollverein Schacht XII, der im Süden an den Stadtteil grenzt.“ (19).

Einige Stadtteile sind repräsentativ für den Zeitraum 1919-1949: Huttrop und Frillendorf im Osten und vor allem Stadtwald im Süden mit 60,2% Gebäuden, die in dieser Zeit gebaut wurden (**Karte 10B**). Außerhalb dieser Bezirke sind die Gebäude, die mit dieser Periode datiert sind, in der ganzen Stadt verstreut und stellen nur einen schwachen Anteil der Bauten dar.

Die Jahre des Wiederaufbaus markieren speziell den zentralen Teil von Essen (**Karte 10C**) hauptsächlich die Viertel von Holsterhausen: im Jahr 2013 gibt es 1.878 Gebäude, die zwischen 1949 und 1962 erbaut wurden, das sind 68,8% der Wohngebäude. Dies ist auch in Rüttenscheid, Südviertel, Altendorf, Frohnhausen und sogar dem Stadtkern der Fall (aber mit einer viel geringeren Anzahl von Gebäuden als in anderen Stadtteilen).



Seit 1963 bis 2013 entwickelt sich das städtische Wachstum von Essen im Wesentlichen in den peripheren Bezirken der Stadt, hauptsächlich in den Stadtbezirken IV bis IX, in denen zwei Drittel von den 31.042 neuen Gebäude (**Karte 10D**) gebaut werden. Aber diese Ausdehnung von Wohngebäuden kommt nicht in einer Bevölkerungszunahme zum Ausdruck: Die Krise in der Stahlproduktion hat eine Ausblutung der Bevölkerung zur Folge und führt im Jahr 1970 zu unter 700.000 Einwohnern, unter 650.000 im Jahr 1980 und unter 600.000 im Jahr 1999.

Essen ist als Erbe einer reichen industriellen Geschichte auch zuerst das Symbol der kriegerischen preußischen Macht später dann der nazistischen. Die Stadt zahlte einen hohen Preis für ihre direkte Beteiligung an dem Ausbau der Waffenbestände während des II. und III. Reiches. Man kann nur von der Wiederherstellung der Stadt in den Jahren 1950-1960 durch den Neustart der Stahlindustrie und verwandter Branchen beeindruckt sein. Trotz der Schließung der Industrieanlagen in den 1970er Jahren, hat Essen immer noch 576.691 Einwohnern am Ende des Jahres 2014. Auch wenn Essen in wirtschaftlicher Hinsicht sicher keinen guten Ausgang genommen hat, so bleibt es eine interessante Stadt, mit Vierteln, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten in ihrer bewegten Geschichte gebaut wurden.

Wuppertal: die lineare Stadt im verlangsamten Wachstum

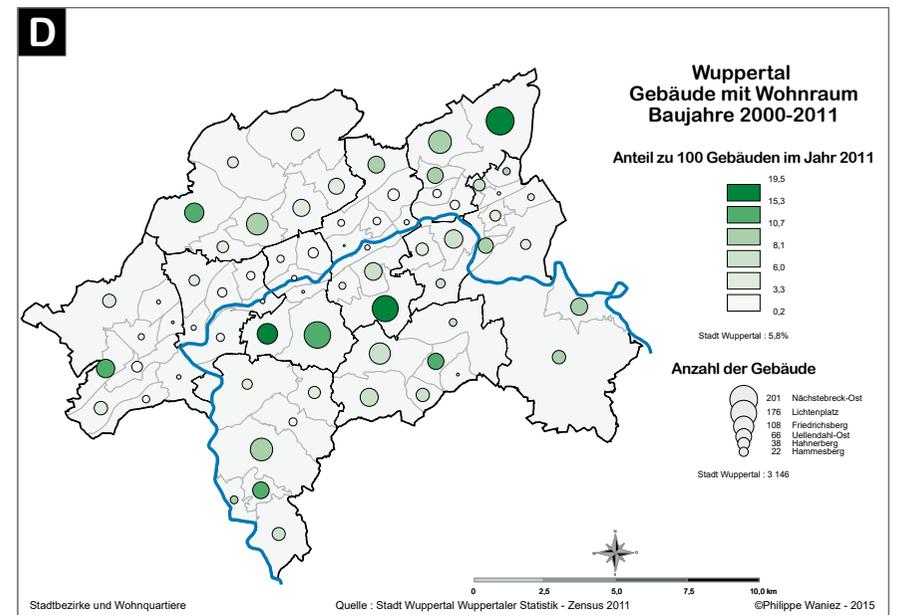
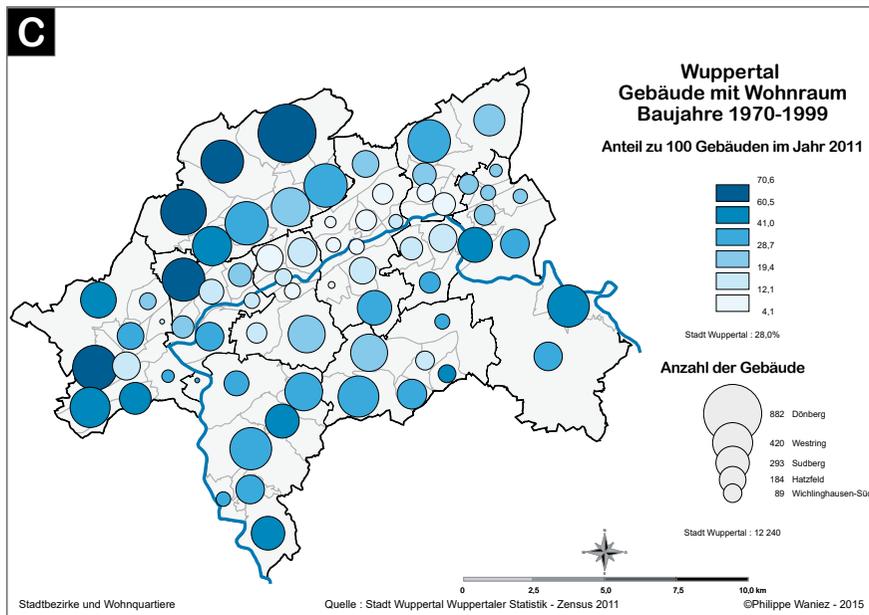
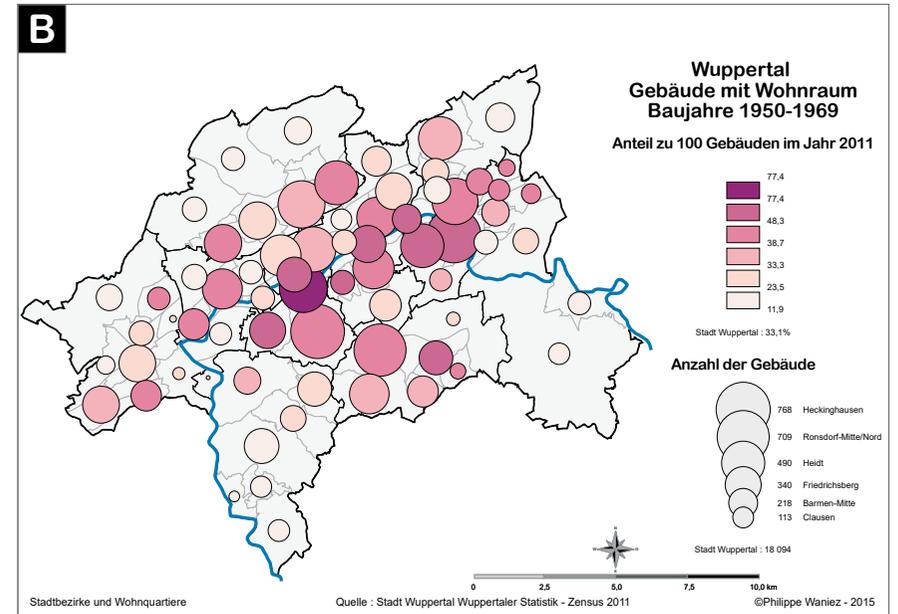
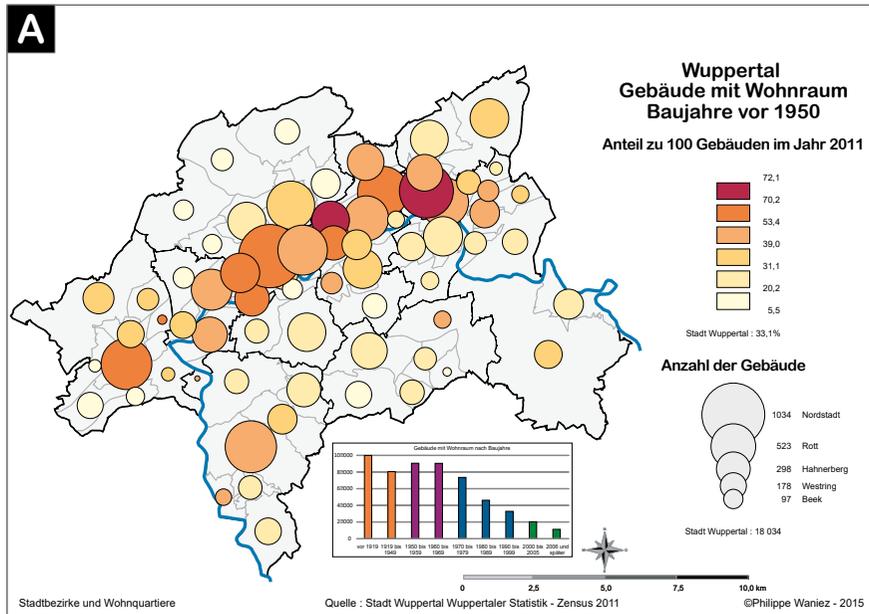
Wie in Essen, wurde der aktuelle Wohnungsbestand während drei Perioden von ungefähr gleicher Bedeutung gebaut: vor 1950, von 1950 bis 1969 und von 1970 bis 2011. Wuppertal hat ebenfalls starke Bombardierungen erlebt: „11.000 Häuser wurden aufgrund ihrer totalen Vernichtung nicht wieder aufgebaut.“ (20). Die demografischen Daten

geben ein weiteres Maß für die Auswirkungen des Krieges im Jahre 1939. Wuppertal hatte 405.000 Einwohner; im Jahr 1945 hatte sie nur noch 318.209 ... (21).

Aus der alten Zeit (vor 1919) blieben etwa 10.000 Gebäude, vor allem in dem Wupper-Tal oder in seiner Nähe und sie charakterisieren heute noch Stil und Stimmung in den verschiedenen Stadtteilen, wie Arrenberg (51,0%), Brill (41,9%) Nordstadt (52,9%), Loh (46,5%) und Wichlinghausen-Süd (46,9%). Diese alten Viertel haben heute einen bedeutenden Immobilienwert und ihre Gebäude sind begehrte Objekte der Rehabilitation für Großbürgertum, beispielsweise in Form von Wohnlofts.

Die Gebäude aus der Epoche 1919-1949 sind weniger zahlreich, ungefähr 8.000. Sie befinden sich hauptsächlich im Norden von der Wupper und bleiben alle in der Achse des Flusses. Von West nach Ost, ist dies vor allem Nützenberg, Clausen und Rott. Die Karte der vor 1950 errichteten Gebäude (und vereint damit die beiden vorangegangenen Perioden), zeigt die axiale Ausrichtung der Altstadt, von Barmen nach Elberfeld, auf dem rechten Ufer der Wupper (**Karte 11A**). Einige andere alte Bezirke erscheinen hier, besonders in Vohwinkel-Mitte und Cronenberg-Mitte, zwei der Gründungsmitglieder der Stadt am 1. August 1929.

Aus der Zeit des Wiederaufbaus und der Stadtentwicklung in den zerstörten Stadtteilen, die 1950-1969 folgte, gibt es heute 18.000 Wohngebäude. Sie befinden sich in den ehemaligen von Bombardierungen zerstörten Bezirken, hauptsächlich in der Nähe der Eisenbahnverbindungen Düsseldorf-Köln-Hagen: Heckinghausen, Heidt, Barmen-Mitte, Friedrich-Engels-Allee, Südstadt, Elberfeld-Mitte, Friedrichsberg Hier sind mindestens 40,0% der gebauten Wohngebäude aus der Nachkriegszeit (**Karte 11B**).



Im Jahr 1955 befand sich die Zahl der Einwohner wieder auf dem Stand von dem Jahr 1939. Im zweiten Teil dieses Zeitraums, in den 1960er Jahren entwickelte sich die Stadt. So entstand eine Ansiedlung zu den entlegenen Gebieten der Grundachse: Griffenberg, Ronsdorf, Blombach Lohsiepen-Süd, Beek, Uellendahl, Nächstebreck. Im Norden nahm die Zahl ihrer Gebäude zu und dies dehnt sich weiter aus. Im Jahr 1963 erreicht Wuppertal seine historisch höchste Einwohnerzahl: 423.453.

In den letzten drei Jahrzehnten am Ende des 20. Jahrhunderts wurden über 12.000 Wohngebäude erstellt. Die Stadt wuchs dann vor allem in der Bezirken von Uellendahl-Katernberg, Vohwinkel, Cronenberg und Ronsdorf Cronenberg, das heißt vor allem in abgelegenen Gebieten (**Karte 11C**), wie Dönberg, Siebeneick, Eckbusch, Osterholz, Sudberg, Blutfinke, Beyenburg. Im Jahr 1970 hatte Wuppertal 417.566 Einwohner und in der Folge der Globalisierung ergab sich ein weiterer Rückgang (allgemeine Ölkrise, aber auch in der Textilindustrie). So sank die Stadt unter die Schwelle von 400.000 Einwohnern im Jahr 1977, weiter auf 375.000 im Jahr 1986, jedoch gab es einen leichten Anstieg im Jahr 1992 auf 388.102 Einwohner.

Aber die demografische Stabilisierung wird nur während der ersten 10 Jahre des 21. Jahrhunderts andauern. Der Rückgang wird fortgesetzt und zwar mit weniger als 350.000 Einwohnern im Jahr 2010 und nur noch 343.488 Ende 2013. Dieser Trend wird durch eine relative Verlangsamung im Wohnungsbau begleitet, mit einem Durchschnitt von 280 Gebäuden aus dieser Zeit in dem aktuellen Wohnungsbestand gegenüber 314 im vorangegangenen Zeitraum. Auch wenn überall in der Stadt ein wenig gebaut wird, sind einige Bezirke in diesem Bereich bevorzugt: Friedrichsberg, Griff-

enberg, Lichtenplatz im Süden und Nächstebreck-Ost im äußersten Nordosten (**Karte 11D**).

Die Stadtlandschaft von Wuppertal weist echte Originalität auf, nicht nur durch den linearen Charakter der Stadt durch das Tal, deren Teile von der Schwebebahn verbunden werden, sondern auch durch die verschiedenen gut sichtbaren historischen Schichten, die an die industrielle Entwicklung der Stadt erinnern. Das Bergische Land lädt dazu ein, die außerhalb des Tales unaufhörlich nach oben und unten schlängelnden Straßen entlang zu gehen. Die Stadt scheint paradox, zugleich linear und abgerundet, zeitgenössisch und historisch, reich in ihrer Vergangenheit aber mit einer Zukunft, die schwer zu definieren ist.

2. Die Größe der Gebäude und der Wohnungen

Von all den Eigenschaften der Wohnungen werden drei quantitative Indikatoren in der Regel von Analysten verwendet: die durchschnittliche Wohnungsanzahl je Wohngebäude, die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung und die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner.

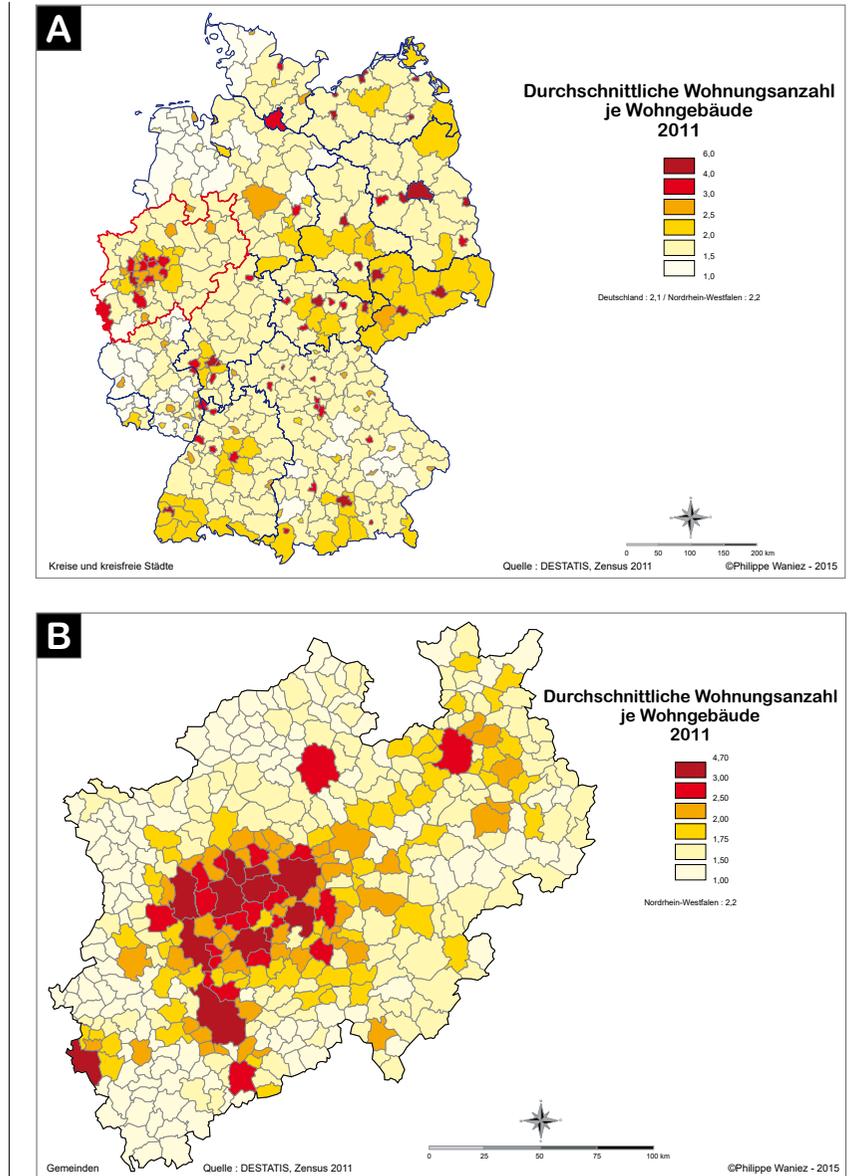
Die durchschnittliche Wohnungsanzahl je Wohngebäude

Im Jahr 2011 lag diese Zahl bei 2,1 für ganz Deutschland und für NRW bei 2,2. In diesen Durchschnittswerten verbergen sich jedoch erhebliche Unterschiede, in der Größenordnung von 1 bis 6. Die allgemeine Regel kann wie folgt angegeben werden: Städte sind durch eine hohe Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude gekennzeichnet, während in ländlichen Gebieten diese Zahl viel niedriger ist.

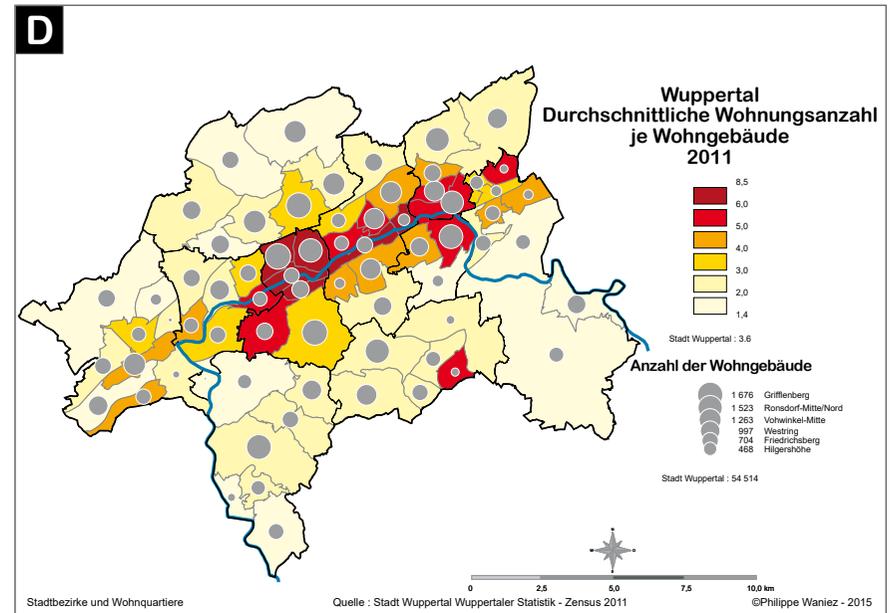
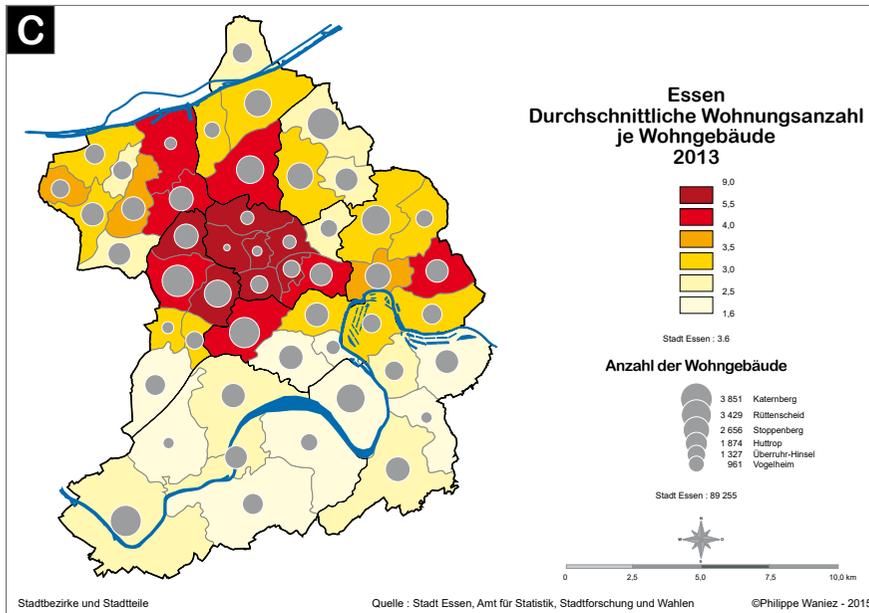
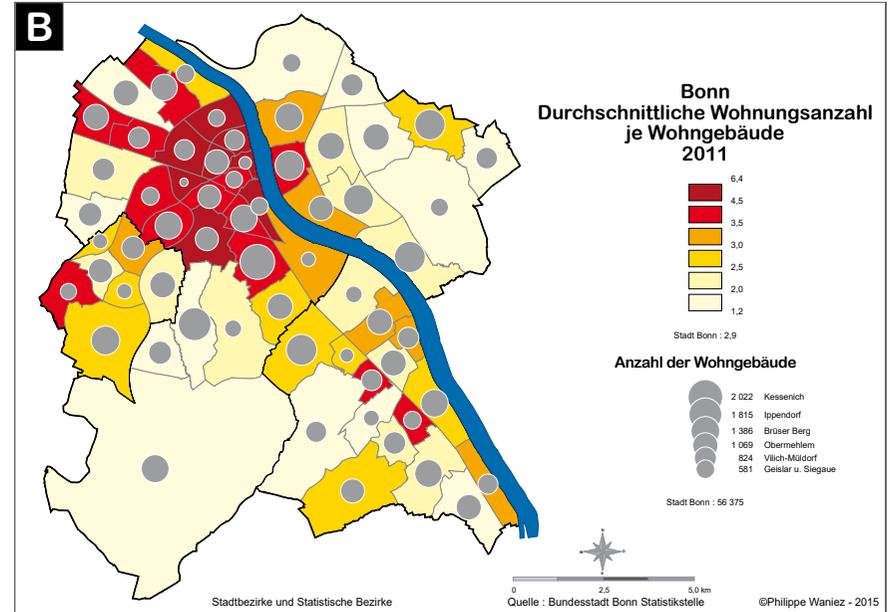
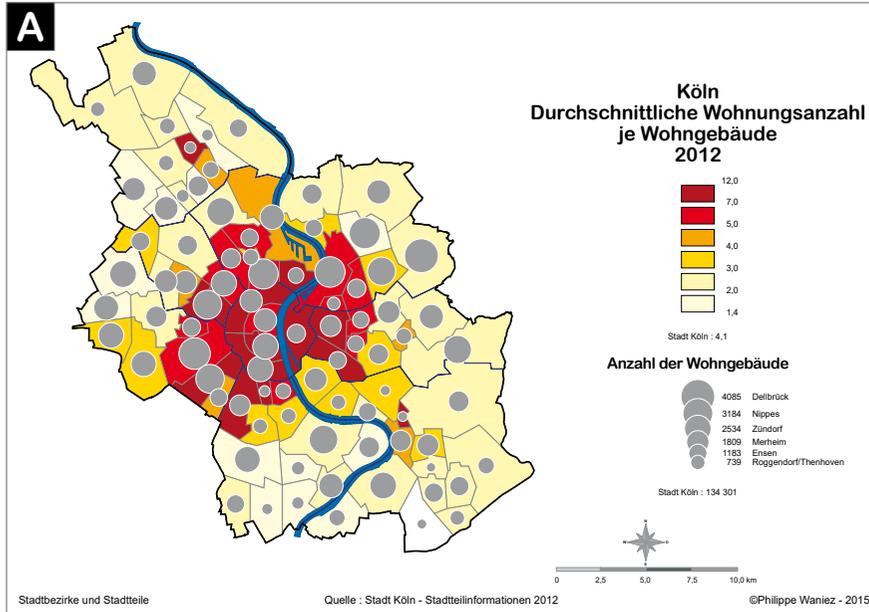
Diese Beobachtung ist nicht sehr originell und bestätigt nur die empirische Beobachtung, die zeigt, dass Wohnraum in Städten eher in Gebäuden und auf dem Land eher in Häusern zu finden ist. Aus diesem Grund weist die Karte der durchschnittlichen Wohnungsanzahl je Wohngebäude auf dem Niveau der Kreise Werte aus, die im Allgemeinen in fast allen kreisfreien Städten über 3 liegen (**Karte 12A**). Einige große Städte erreichen sehr hohe Werte, wie Berlin (5,9) oder Leipzig (5,5), während sie in der Regel zwischen 4 und 5 für andere Städte liegen. Im Gegensatz dazu sind die Landkreise durch Werte zwischen 1 und 2,5 gekennzeichnet, mit niedrigem Niveau in Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Bayern.

Die durchschnittliche Wohnungsanzahl je Wohngebäude kann wie ein ergänzender Indikator zur Besiedlungsdichte angesehen werden (neben der eigentlichen Bevölkerungsdichte). Dies ist in NRW (**Karte 12B**) besonders deutlich, weil hier die meisten der vorherigen, in Bezug auf die Regelung des Grundstücks beschriebenen Elemente zu finden sind.

Der Maßstab der 4 Städte von NRW (Köln, Bonn, Essen und Wuppertal) die hier kartografiert sind, wurden ausgewählt auf Grund der Verfügbarkeit entsprechender Daten. Die durchschnittliche Wohnungsanzahl je Wohngebäude (**Karten 13A bis 13D**) erlaubt auch, die unterschiedlichen Typen vom Wohnraum im Stadtraum sichtbar zu machen; mit anderen Worten zeigt dieser Indikator die Art und Weise, wie sich der Wohnraum in die Stadt integriert und zu ihrer Strukturierung beiträgt.



Karten 12



Auf den Karten beobachtet man immer ein dichtes städtisches Zentrum, Vorstädte und periphere Räume. Im dichten Zentrum findet man meistens keine Wohngebäude, was sich besonders in der Nutzung des Raums in anderer Form äußert, meist als Bürogebäude. Aber gerade im Zentrum sind es die Wohnungen je Gebäude, die eine hohe Wohndichte charakterisieren. Hier wird die Stadtlandschaft durch das fast ausschließliche Vorhandensein von mehrstöckigen Gebäuden gekennzeichnet, dazu bestimmt, dort zu leben oder zu arbeiten.

Am Stadtrand, ist die Zahl der Gebäude oft höher als in der Mitte, wie in Köln oder Essen, aber mit einer etwas geringeren Wohndichte. Es handelt sich um Gebäude in Wohnanlagen, die oft aus dem Wiederaufbau der Nachkriegszeit datiert sind und vor allem zu Wohnzwecken bestimmt sind. In derselben Kategorie der Dichte findet man auch die in den Jahren 1960-1980 standardisierten Wohnblöcke, wie in Neu-Tannenbusch in Bonn oder Rehsiepen in Wuppertal, deren Erbauung von der Wohnungsnot dieser Epoche gerechtfertigt wurde. Es handelt sich um Trabantenstädte, in denen das Leben schwer ist.

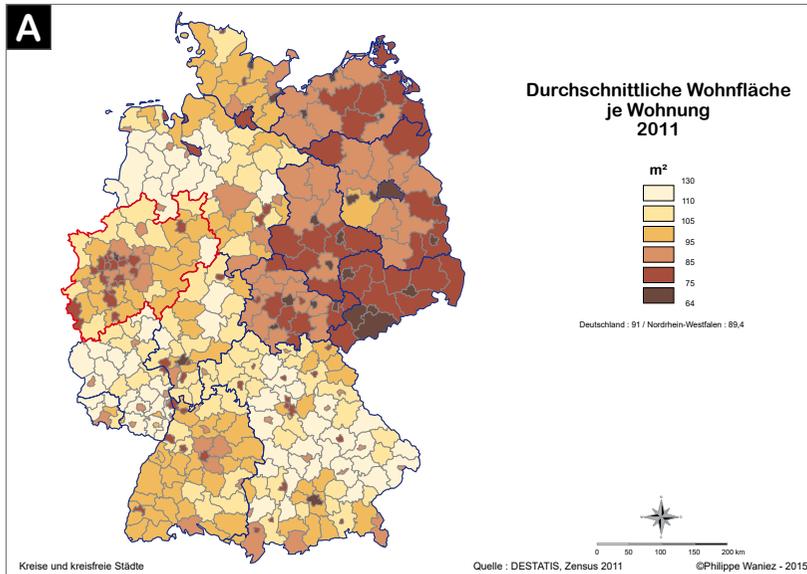
Die durchschnittliche Wohnungsanzahl je Wohngebäude vermindert sich zur äußeren Peripherie, zuerst in einer Mischung mit mehr oder weniger hohen Wohngebäuden, dann die Bezirke, die in der Mehrheit aus freistehenden Häusern oder aus Doppelhaushälften zusammengesetzt sind, die einem schwachen Durchschnitt entsprechen. Bezirke mit geringer Dichte, wie Rondorf in Köln, Röttgen in Bonn, Fischlaken in Essen und Beyenburg in Wuppertal sind charakteristisch für diese abgelegenen Dörfer, die in die zentrale Stadt zugunsten einer Verwaltungs- und Gebietsreform integriert wurden und das städtische Wachstum rechtfertigen (Eingemeindung).

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung

Wie für den vorherigen Indikator, sind die Durchschnittswerte für Deutschland und für NRW mit jeweils 91 qm und 89,4 qm je Wohnung im Jahr 2011 nicht sehr voneinander entfernt. Für die Kreise und kreisfreien Städte, ist der mittlere Bereich der Wohnungen zwischen 64 und 130 qm (**Karte 14A**). Zum Gegensatz von städtischem und ländlichem Raum kann man sagen: die Wohnungen sind kleiner in den Städten als auf dem Land. In dieser Hinsicht muss man daran denken, dass die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Haushalte in der Stadt auch niedriger ist als in ländlichen Gebieten. Wenn man bedenkt, dass im Allgemeinen eine Wohnung = ein Haushalt ist, erscheint das oben angesprochene Verhältnis logisch.

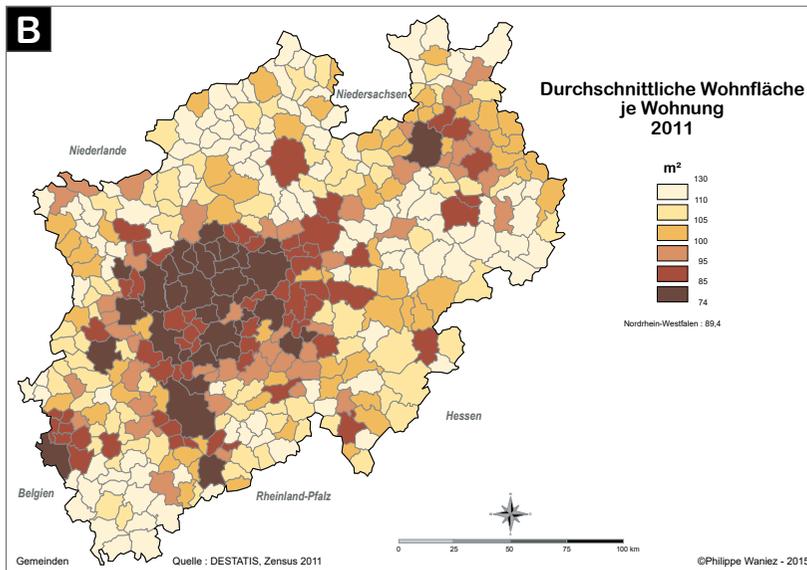
Ein anderes Phänomen erscheint klar auf der Karte: der Gegensatz alte Länder / neue Länder. In den neuen Ländern sind alle Kreise durch kleine Wohnflächen gekennzeichnet; und in den Städten noch kleiner. Im Gegensatz dazu zeigt sich in den alten Ländern und außerhalb der Großstädte die Wohnflächen im Rheinland-Pfalz, Oberhessen, Niedersachsen und Bayern veränderlicher, verhältnismäßig groß; sie ist in Baden-Württemberg und in NRW geringer.

In den Gemeinden von NRW (**Karte 14B**) findet man wieder den Gegensatz städtisch/ländlich, wie in ganz Deutschland beobachtet. Auf der Rhein- und Ruhr-Achse überschreitet die durchschnittliche Größe der Unterkünfte nicht 85 qm; dies ist ebenfalls in Bielefeld, Mönchengladbach und Aachen der Fall.



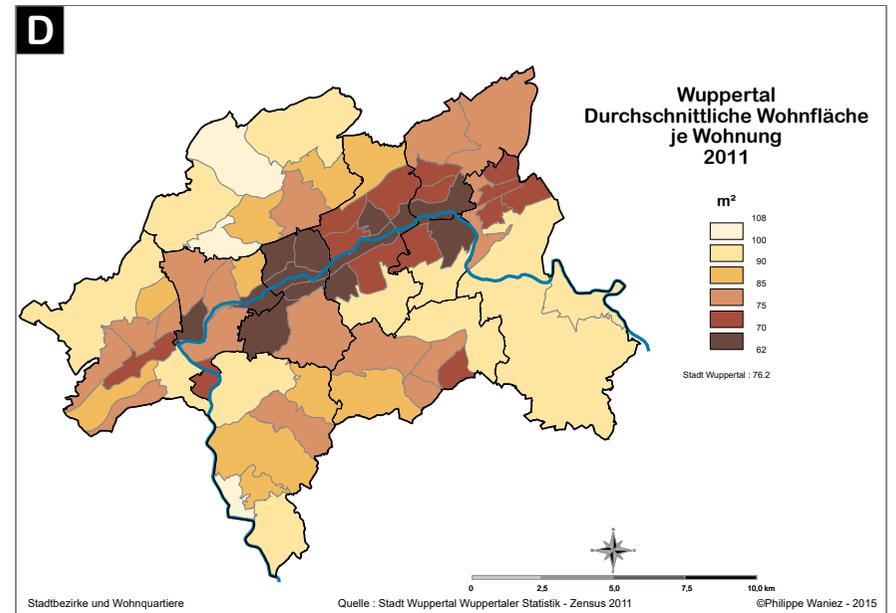
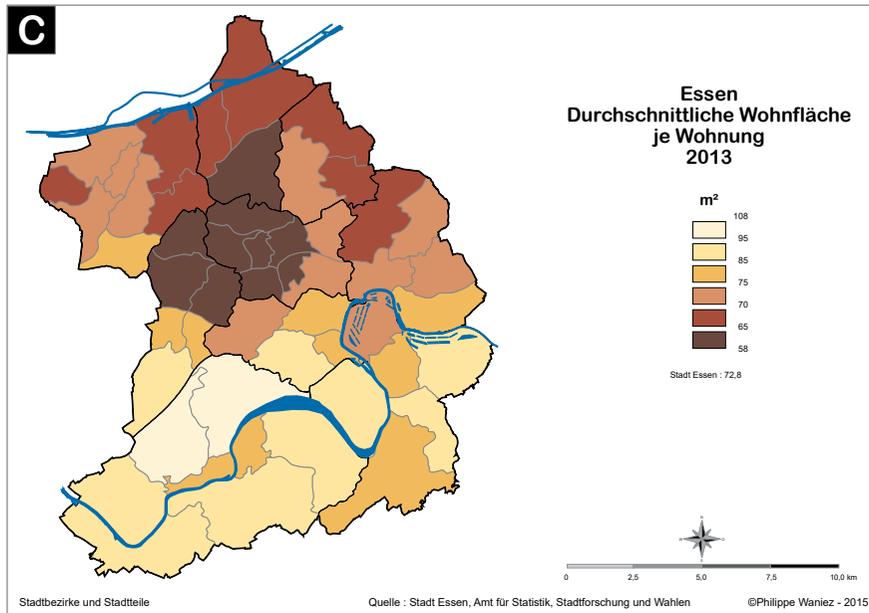
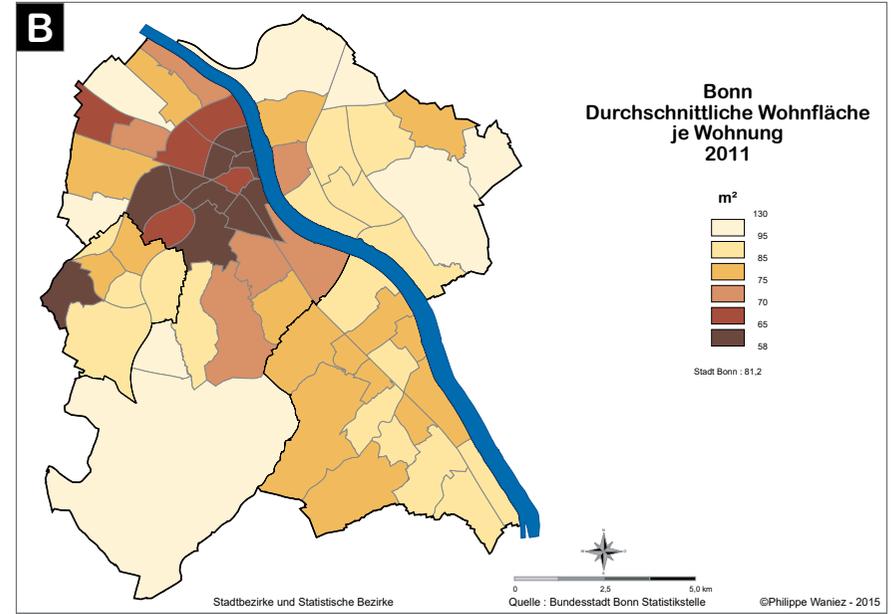
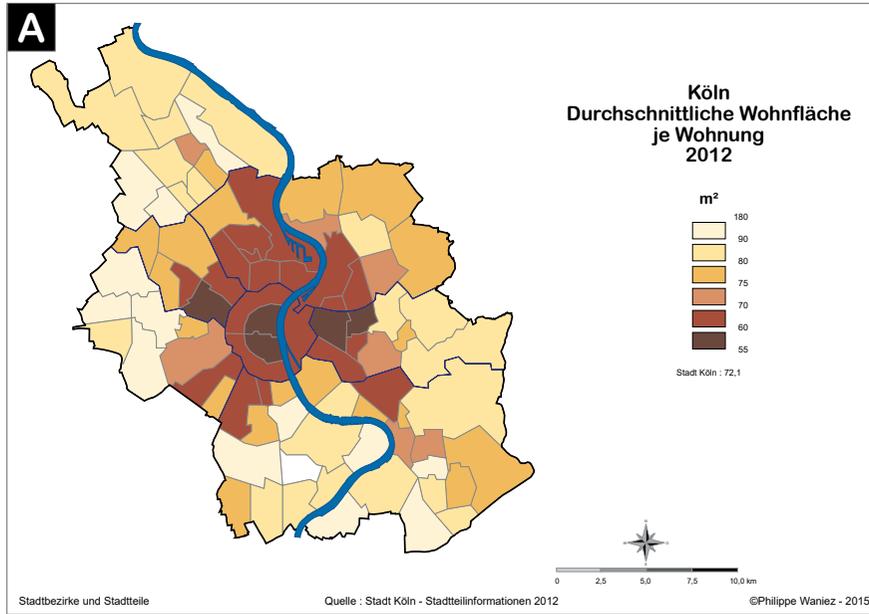
Andere Städte weisen etwas höhere Wohnflächen aus: Münster, Hamm, Paderborn und Detmold, Siegen, Düren ... Dagegen sind die Unterkünfte im Münsterland, Sauerland und in der Eifel geräumiger.

Die Verwendung einer umgekehrten Farbtionskala ermöglicht es den starken Zusammenhang zwischen der durchschnittlichen Wohnungsanzahl je Wohngebäude und der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung (**Karten 15A bis 15D**), zu erkennen. Diese Verbindung ist negativ, denn wenn die Wohnungsanzahl zunimmt, verringert sich die Wohnfläche. Anders und allgemein ausgedrückt: In den zentralen Bezirken zu leben bedeutet, dass man in kleineren Wohnungen wohnt. Um diese Beziehung zu erklären, kann man meinen, dass der Preis im Durchschnitt höher ist als am Stadtrand.



Aber man muss auch die Besonderheit der Bevölkerung und insbesondere die Tatsache berücksichtigen, dass die Haushalte der zentralen Bezirke oft weniger Personen haben als andere Bezirke. So stellt sich ein Gleichgewicht zwischen der Wohnfläche, Preis und Größe der Haushalte dar. In allen Fällen zeigen die Karten deutlich einen mehr oder weniger systematisch abnehmenden Gradienten vom Zentrum zum Stadtrand.

Karten 14

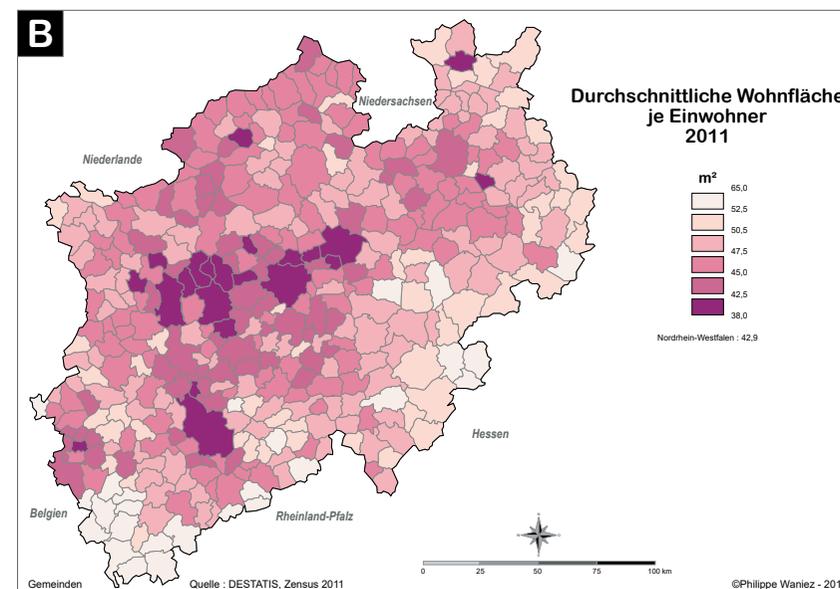
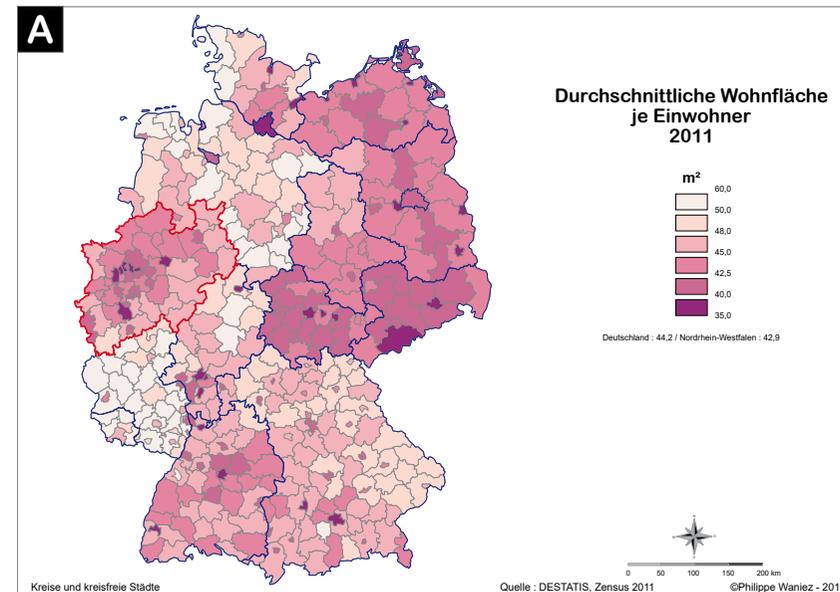


Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner

In den Kreisen und kreisfreien Städten, liegt der Durchschnitt zwischen 35qm und 60 qm für ganz Deutschland (**Karte 16A**). Man findet wieder den Gegensatz von städtischen/ ländlichen Räumen: Die bewohnbare Fläche pro Einwohner ist in der Stadt kleiner als auf dem Land. Dies gilt vor allem für die alten Bundesländer, wo die Städte systematisch mit kleinerer Durchschnittsflächen erscheint, unter 45 qm pro Kopf.

Man findet auch den Gegensatz von den alten und neuen Bundesländern wieder. In den alten Ländern, weisen sich alle Kreise (außer in der nördlichen Hälfte von Sachsen-Anhalt) durch sehr geringe Wohnflächen pro Kopf aus. Zweifellos kann man das Überleben der verschiedenen Wohnstandards der ehemaligen DDR und der ehemaligen BRD erkennen. Das heißt, in der DDR waren die Wohnungen kleiner als in der BRD: „Wie groß die Wohnung sein durfte, regelten ebenfalls gesetzliche Bestimmungen. Für eine Familie mit zwei Kindern waren das z. B. etwa 60 Quadratmeter“ (6), was 15 qm pro Person in den nach diesen „sozialistischen“ Normen gebauten Gebäuden entspricht.

In NRW, zeigen die Gemeinden in seinem Herzen feine Unterschiede (**Karte 16B**): Im Ruhrgebiet gehören die Werte zu den niedrigsten; von Hamm bis Duisburg fallen sie oft unter 42,5 qm. Man sollte meinen, dass die wirtschaftlich starke Stadt Köln, bessere Werte präsentiert; dies ist aber nicht der Fall mit 41,2 qm im Durchschnitt. In anderen Städten des Bundeslandes scheint die Situation etwas besser zu sein, außer in Bonn, Münster, Mönchengladbach oder auch Paderborn.

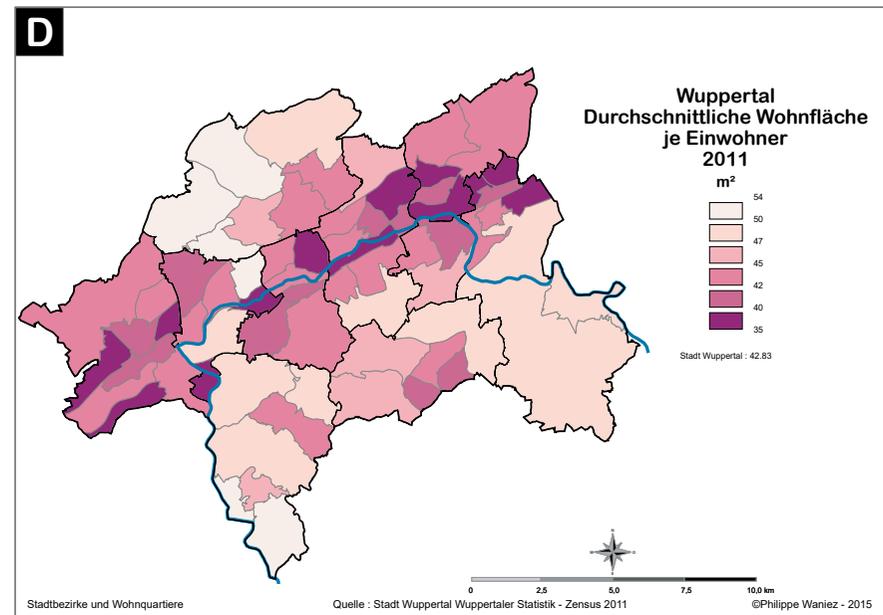
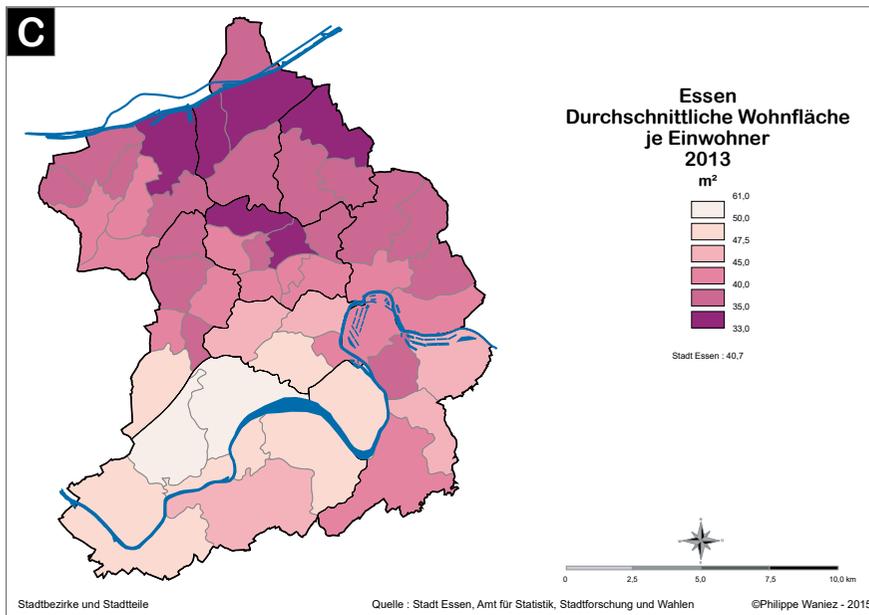
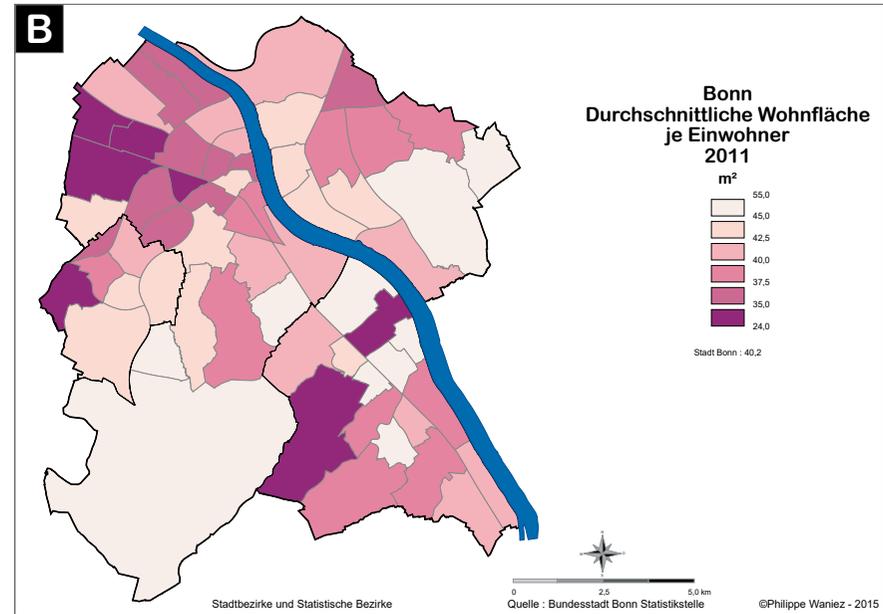
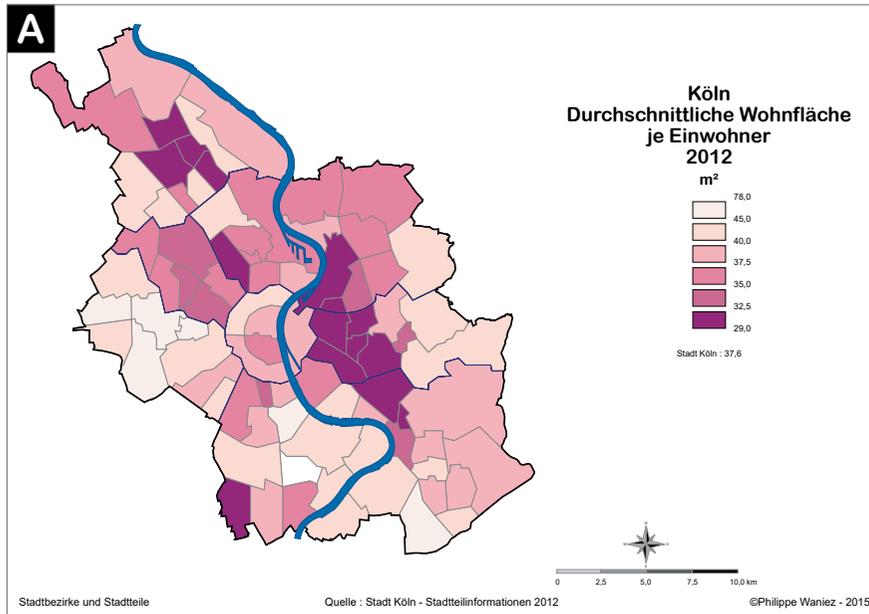


Karten 16

Anschließend charakterisieren die ländlichen Räume des Teutoburger Waldes, vom Sauerland und der Eifel Einwohner, die in größeren Wohnungen von 50 qm oder mehr leben.

Auf den Karten der Städte erscheint immer die Anordnung Zentrum / Peripherie (**Karten 17A bis 17D**), aber dieser Effekt ist viel weniger strukturiert als in vorherigen Karten. Auf systematische Weise sind die Bezirke, die Bewohner mit kleinerer Wohnfläche anzeigen, diejenigen, in denen der Anteil der eingewanderten Bevölkerung erhöht ist. Dies ist ebenfalls der Fall für den hohen Anteil an Haushalten von 5 Personen oder mehr und an Bedarfsgemeinschaften. Demnach drückt eine dunkle Farbe nicht nur eine niedrige Wohnfläche je Einwohner aus, sondern auf eine allgemeinere Art die soziale Stellung und den geringeren Lebensstandard dieser Einwohner.

In der Zusammenfassung geben diese drei quantitativen und sehr allgemeinen Indikatoren auf dem Niveau des Landes und der Bundesländer, ein eher ungünstiges Bild der städtischen Räume das von Enge und Überfüllung gekennzeichnet ist. Andererseits wird erneut die relative Verzögerung der neuen Länder im Vergleich zu den alten unterstrichen. Auf dem Niveau der Städte geben dieselben Indikatoren ein Bild der städtischen Struktur, das von dem Modell Zentrum-Peripherie charakterisiert ist. Es überlagert ein sektorales, an die sozialen Merkmale der Einwohner gebundenes Modell.



3. Die Wohnungen nach Art der Nutzung

Der Status der Nutzung umfasst im Wesentlichen drei Kategorien: die Wohnung wird vom Eigentümer genutzt (42,6% aller Wohnungen in Deutschland); die Wohnung ist von einem Mieter gegen Miete oder in seltenen Fällen auch kostenlos belegt (52,3%); die Wohnung ist nicht belegt (4,5%).

Deutschland ist ein Land der Mieter

Deutschland ist demnach das Mieten von grundlegender Art. Nur die Schweiz verfügt mit 56,2% über einen höheren Anteil der Mieter. In allen anderen europäischen Ländern, kommen die Eigentümer an erster Stelle, allerdings mit sehr deutlichen Unterschieden (**Karte 18A**). In Frankreich, Niederlande, Österreich, Tschechien und Dänemark nehmen die Mieter die bedeutende Größenordnung von 40,0% der Wohnungen ein; diese Länder sind Deutschland nahe, auch wenn die Mieter in der Minderheit sind. Im Gegensatz dazu, sind die Wohnungen der am Ost- und Südrand gelegenen Länder überwiegend von den Eigentümern bewohnt, wie in Ungarn, Slowakei, Bulgarien, Italien, Spanien und Portugal.

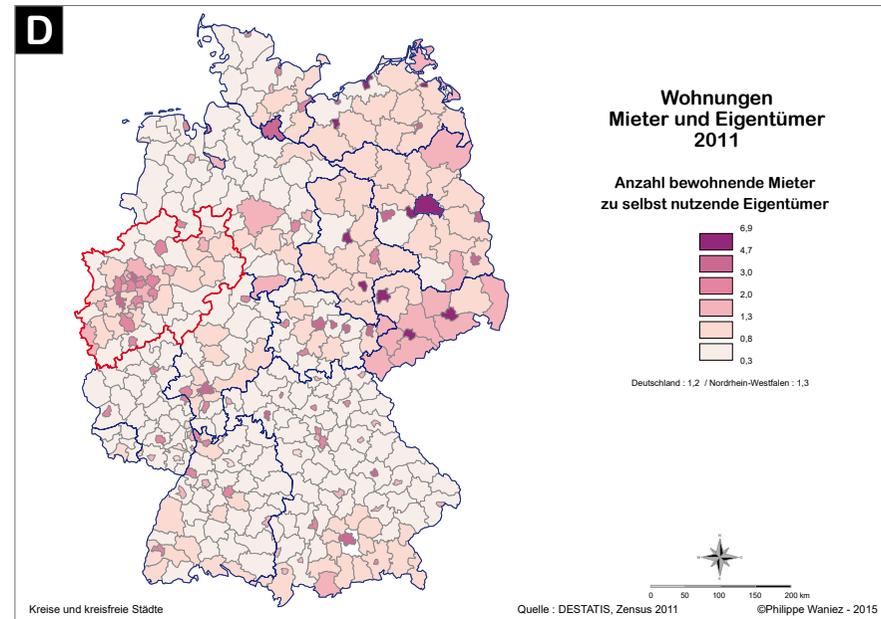
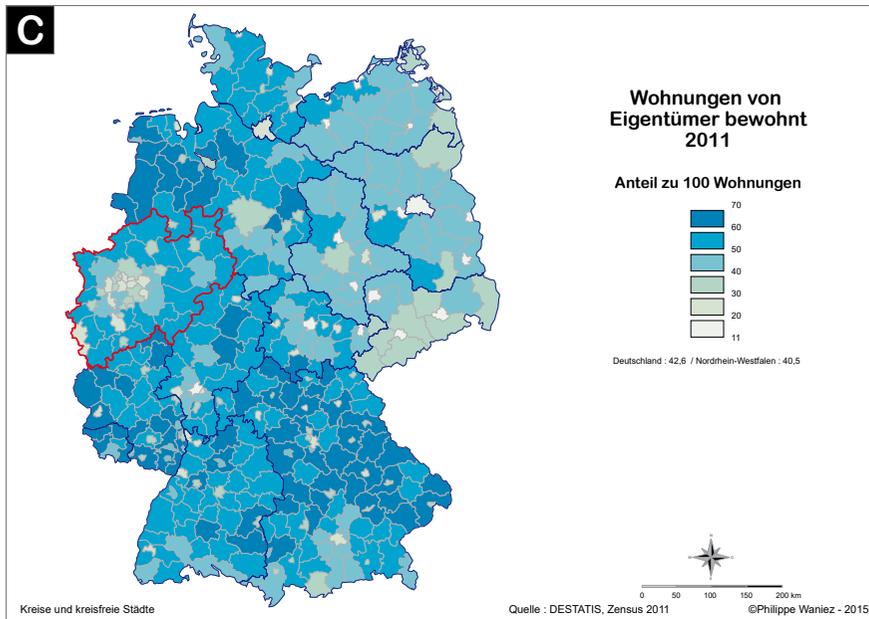
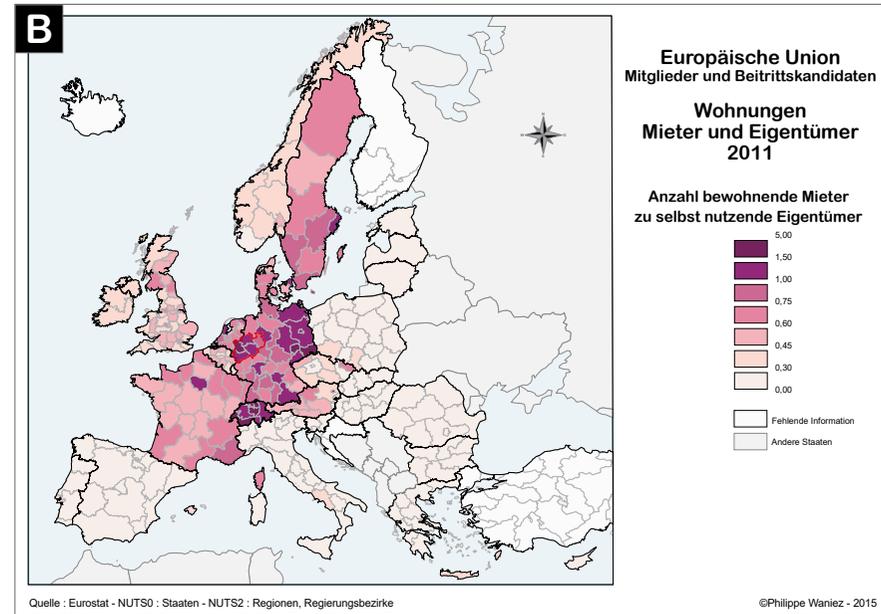
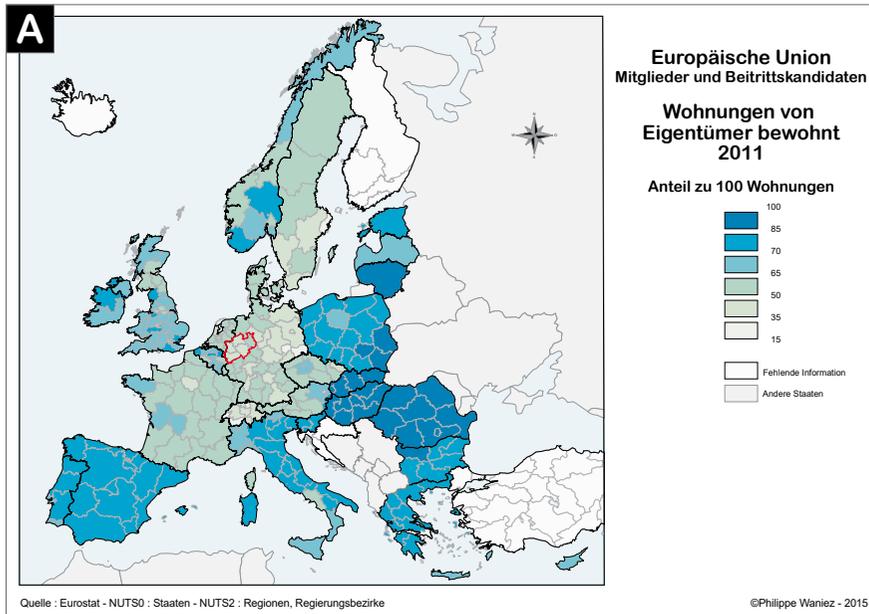
Die Anzahl der bewohnenden Mieter zu den selbstnutzenden Eigentümern zu berechnen, ist eine andere Art, die Unterschiede zwischen den europäischen Regionen in Bezug auf den Nutzungsstatus der Unterkünfte sichtbar zu machen. Man findet dann die peripherischen Länder mit einer sehr geringen Anzahl von Mietern wieder, während der westliche Teil Europas vielfältiger angezeigt wird (**Karte 18B**). Man beobachtet da auch eine Wirkung der „Hauptstadt“ wo der Anteil der Mieter deutlich höher ist als im Rest

der Länder: Das ist für die Region Île-de-France (Paris), für Stockholm und Kopenhagen besonders deutlich, ebenso in Wien. Man könnte hier den hohen Preis der Immobilien in diesen Hauptstädten anführen, der die Möglichkeiten des Kaufs von Wohnungen der Einwohner begrenzt, aber London ist sicher eine der Städte in der Welt, in der die Lebenshaltungskosten sehr hoch sind und hier stellt sich diese Unausgeglichenheit nicht dar.

Viel mehr Eigentümer in den Landkreisen

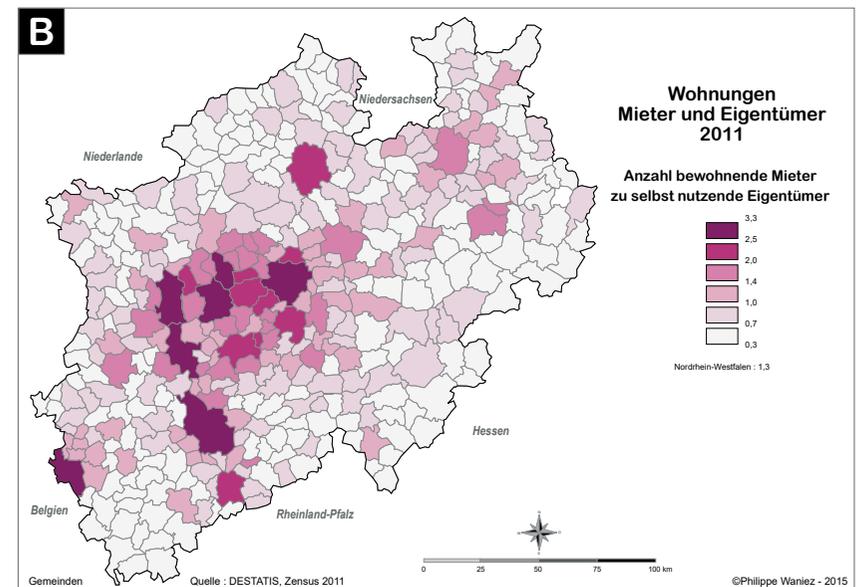
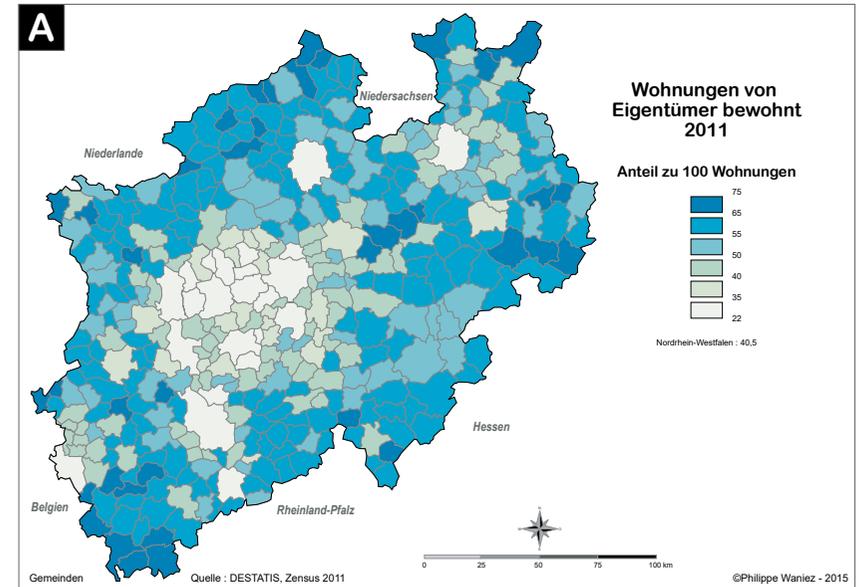
Der Anteil an Wohnungen, die von Eigentümern bewohnt werden, ist im Allgemeinen in den kreisfreien Städten geringer. Bei 18 von ihnen, alle in den neuen Ländern gelegen, ist der Prozentsatz der selbstnutzenden Eigentümer unter 20%. In Leipzig Rostock, Dresden, Schwerin, Halle und Chemnitz, sinkt dieser Anteil sogar unter 15%. In den alten Bundesländern beobachtet man dasselbe Phänomen aber etwas abgemildert: In den großen Städten sind ungefähr ein Drittel der Wohnungen von Eigentümern bewohnt, jedoch mit einer starken Schwankung in der Proportion, wie zum Beispiel, 22,7% in Düsseldorf, aber 32,0% in Mainz (**Karte 18C**).

Die Bedeutung der Mieter in deutschen Städten wird durch die Anzahl der bewohnenden Mieter zu selbstnutzende Eigentümer (**Karte 18D**) bestätigt. Man beobachtet die deutliche Unterscheidung der Städte im Vergleich zu den ländlichen Räumen. In den ländlichen Räumen wird die Anzahl der Mieter im Verhältnis zu den Eigentümern deutlich geringer als 1 angezeigt. Diese Karte zeigt auch, dass die Mieter in der ehemaligen DDR häufig in einer höheren Anzahl vorkommen als die Besitzer, einschließlich der Landkreise. Dies gilt vor allem in Sachsen, während es in Thüringen seltener der Fall ist.

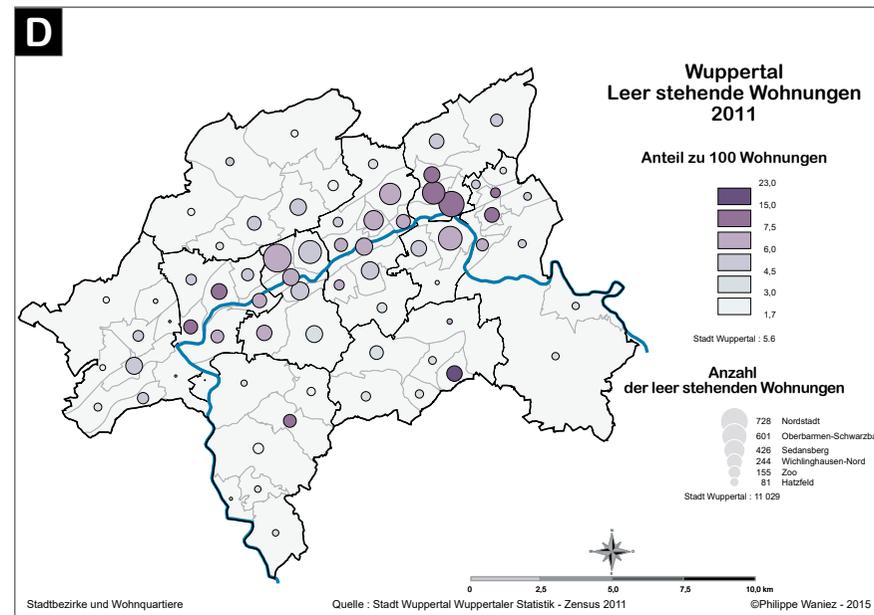
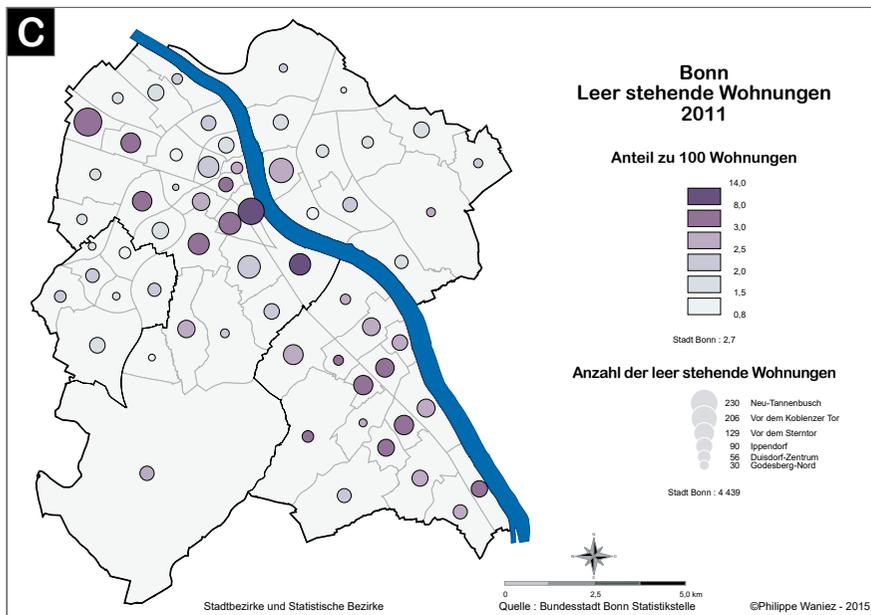
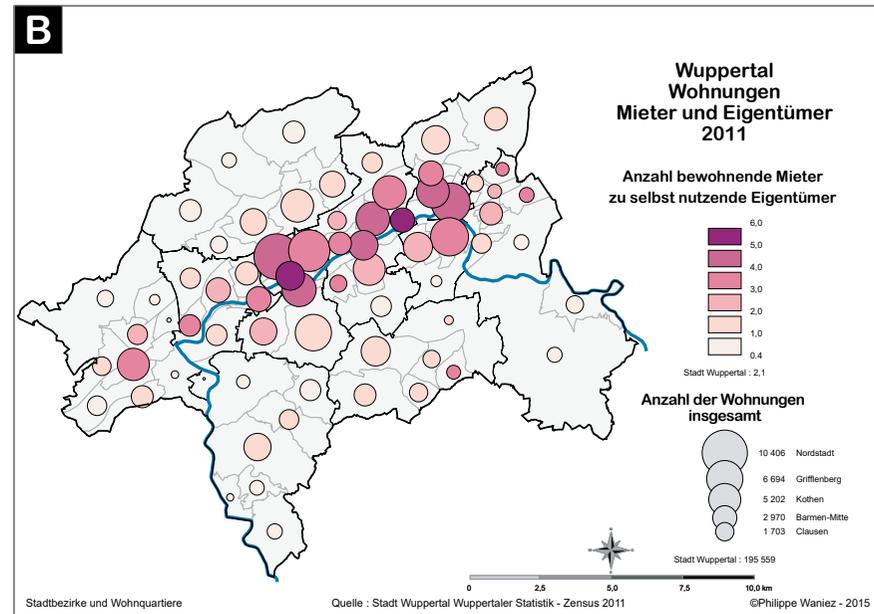
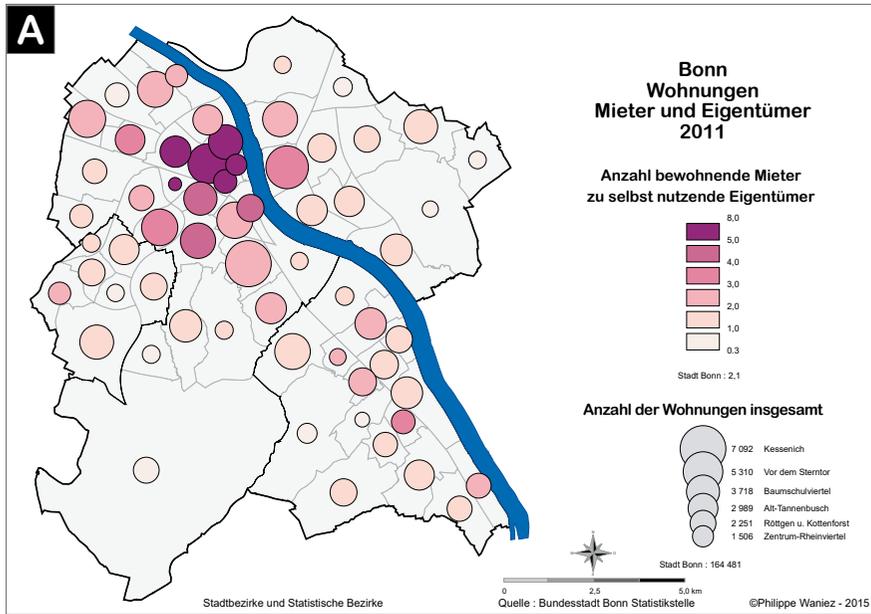


In NRW sind 40,5% des Gesamtbestandes an Wohnungen von den Eigentümern bewohnt. Die Bevorzugung der Eigennutzung gegenüber der Vermietung fällt hier noch mehr ins Gewicht, als für ganz Deutschland (42,6%). Im ländlichen Münsterland, Teutoburger Wald, Sauerland und der Eifel sind die Eigentümer klar in der Mehrheit (**Karte 19A**). Jedoch unterstreicht die Karte von der Anzahl bewohnende Mieter zu selbst nutzenden Eigentümern (**Karte 19B**) die Dominanz der Mieter in allen Städten des Landes NRW, aber mit recht deutlichen Unterschieden zwischen den Städten. So ist der Anteil der Mieter (mehr als 2,5 Mieter zu einer bewohnten Wohnung vom Eigentümer) in Köln, Düsseldorf, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Dortmund und Aachen am höchsten. Dieses Verhältnis verringert sich leicht in Bonn, Wuppertal, Hagen, Bochum und Münster. Es ist noch etwas niedriger in Hamm, Mönchengladbach, Krefeld, Bielefeld und Paderborn. Die städtische Hierarchie ist verbunden mit der Nutzungsart der Wohnungen: Je bedeutender die Stadt, desto weniger zahlreich sind die Wohnungen, die von den Eigentümern bewohnt sind und ihre Proportion nimmt zu, je weiter man in der Hierarchie hinuntergeht.

Ebenfalls festigt sich dieses zentrale Konzept selbst im Herzen der Städte. Die beiden Beispiele (Bonn und Wuppertal), für die Statistiken der Stadtteile zur Verfügung stehen, haben den gleichen Durchschnitt (2,1 Mieter zu einem Besitzer). Diese Zahl verbirgt erhebliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen. Die Anzahl der bewohnenden Mieter zu selbst nutzenden Eigentümern ist sogar noch höher, als es im zentralen Viertel der Fall ist (**Karte 20A** und **20B**). In Bonn gibt es gut fünf bis sieben Mal mehr Mieter als Eigentümer in den Vierteln Vor dem Sterntor, Wichelshof, Zentrum-Rheinviertel, Zentrum-Münsterviertel, Ellerviertel und Güterbahnhof.



Karten 19



In Wuppertal, sind die Unterschiede weniger ausgeprägt, hier liegt die Größenordnung bei 5 bis 6 in Elberfeld-Mitte und in Barmen-Mitte. In diesen zwei Städten zeigt die Entfernung vom Zentrum eine kleinere Ungleichheit und manchmal sogar mehr Besitzer als Mieter in den privilegierten Bezirken (0,3 in Bonn Ückesdorf, 0,7 in Wuppertal Beyenburg). Man kann zu der Meinung kommen, dass im Maßstab der städtischen Bezirke, die Anzahl der bewohnende Mieter zu den selbst nutzenden Eigentümern ein Indikator der sozialen Stellung in der Bevölkerung ist.

Die leer stehenden Wohnungen

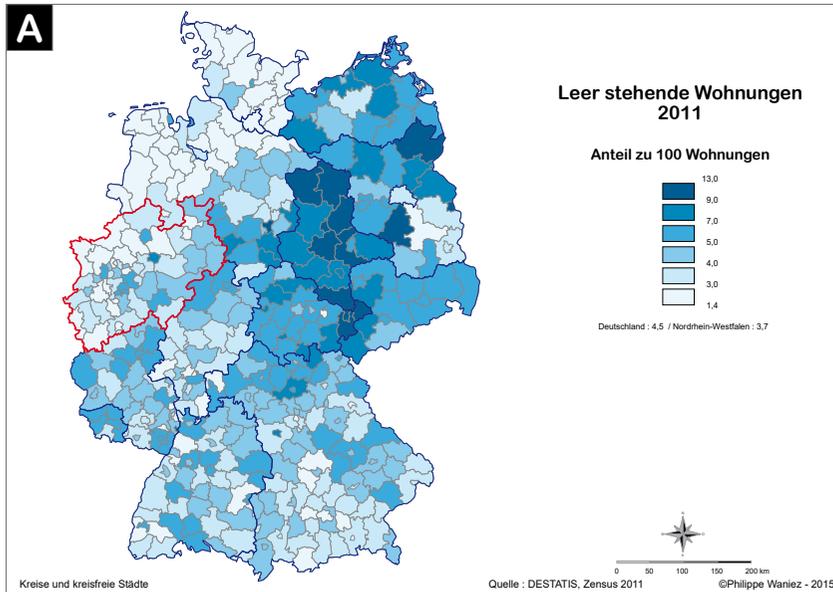
Die Volkszählung von 2011 zählte 1.828.846 leer stehende Wohnungen, oder 4,5% des Gesamtbestandes. Diese Zahl ist natürlich wandlungsfähig, da sie zumindest teilweise die Marktspannung zum Ausdruck bringt, sowohl für die Vermietung als für den Verkauf. Sie kann auch die Diskrepanz zwischen der Art der Nachfrage nach Wohnungen und dem bestehenden Angebot widerspiegeln. Erneut findet man auf der Karte von Deutschland (**Karte 21A**) den Kontrast zwischen alten und neuen Ländern wieder. Tatsächlich ist der Anteil der leer stehenden Wohnungen in den neuen Bundesländern immer höher als 5,0% und auf knapp 10,0% in Sachsen (9,9%) und Sachsen-Anhalt (9,4%). Berlin und der Südosten von Brandenburg machen eine Ausnahme mit weniger als 4,0% an leer stehenden Wohnungen. In West-Deutschland ist der Anteil in der Regel niedriger als 4,0% (außer dem Saarland, 5,7%) und noch niedriger in Hamburg (1,5%).

In NRW beträgt der Anteil der leerstehenden Wohnungen 3,7%, das sind 0,8 Prozentpunkte weniger als in ganz Deutschland. Aber in diesem Durchschnitt verbergen sich wichtige Kontraste, die dem ländlichen oder städtischen Charakter der Kommunen, aber auch ihrer wirtschaftlichen

und demografischen Dynamik entsprechen. So liegt in den ländlichen Gebieten, die durch einen Rückgang der Bevölkerung und mit ungünstigen Aussichten auf eine Erholung gekennzeichnet sind, der Anteil des Wohnungsleerstands oft bei über 5%. Dies ist im Teutoburger Wald, dem Sauerland und der Eifel der Fall (**Karte 21B**). Im Gegensatz dazu liegt der Wert im Münsterland und Niederrhein, ebenfalls ländliche Gebiete, aber in einer besseren wirtschaftlichen und demografischen Lage, auf weniger als 3%.

Über die Städte von NRW kann man ebenfalls das gleiche sagen: Die Rheinachse, in der die Demografie verhältnismäßig schwach ist, ist durch eine starke Nutzung der Wohnungen charakterisiert. Im Gegenteil, in vielen Städten des Ruhrgebiets, wie Duisburg, Gelsenkirchen oder Herne überschreiten die leer stehenden Wohnungen 5,0% und sogar bis zu 6,7% in Gelsenkirchen. Den Drei Bergischen geht es nicht besser mit 6,5% in Remscheid und in seiner Nähe, liegt Hagen mit 7,1%.

Wenn Bonn nur 2,7% leer stehende Wohnungen ausweist, entfallen auf Wuppertal 5,6%. Man kann also davon ausgehen, dass der Immobilienmarkt (Verkauf und Vermietung) in der Regel in Bonn angespannter ist als in Wuppertal. In beiden Städten haben einige Stadtteile höhere Leerstände, die deutlich über dem Durchschnitt liegen (**Karte 20C** und **20D**) wie das Gronau-Bundesviertel (13,2%), in dem eine 90qm-Wohnung mit etwa 1000(e) (Kaltmiete) gehandelt wird. In Wuppertal, liegt der Leerstand in Oberbarmen-Schwarzbach, Wichlinghausen, Nützenberg und Sonnborn zwischen 7,0% und 8,0%. Die Bezirke, die in der Art einer Trabantenstadt erscheinen sind auch durch hohe Prozentsätze charakterisiert: 22,9% in Wuppertal Rehsiepen, 5,0% in Neu-Tannenbusch; diese Zahlen, die verhältnismäßig hoch sind, erklären sich vielleicht durch den Mangel an Attraktivität in diesen Bezirken.

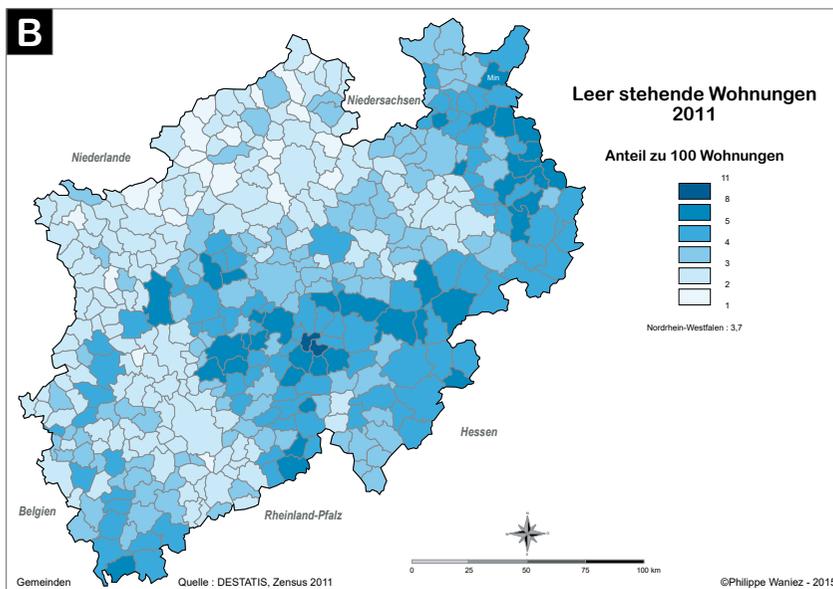


4. Die Bauart des Gebäudes nach dessen Größe

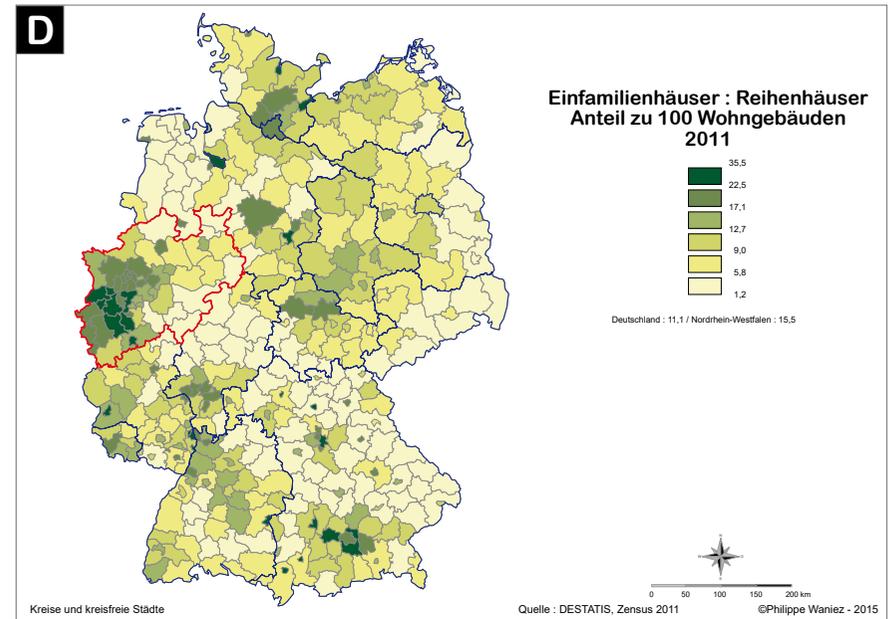
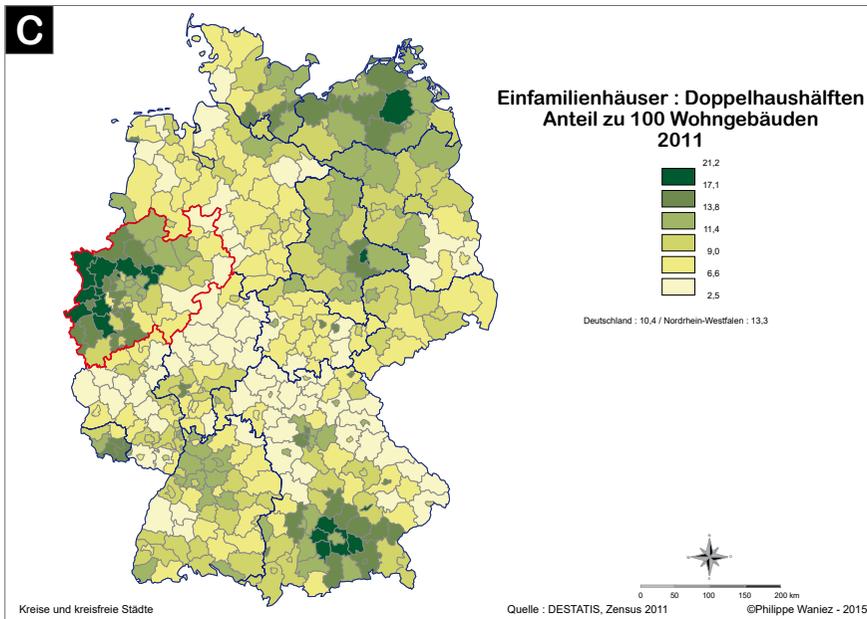
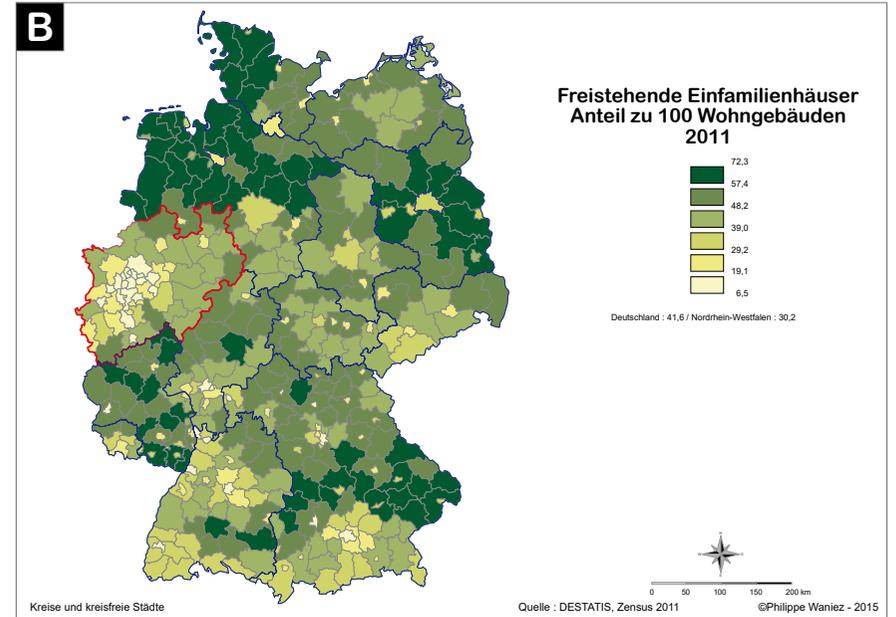
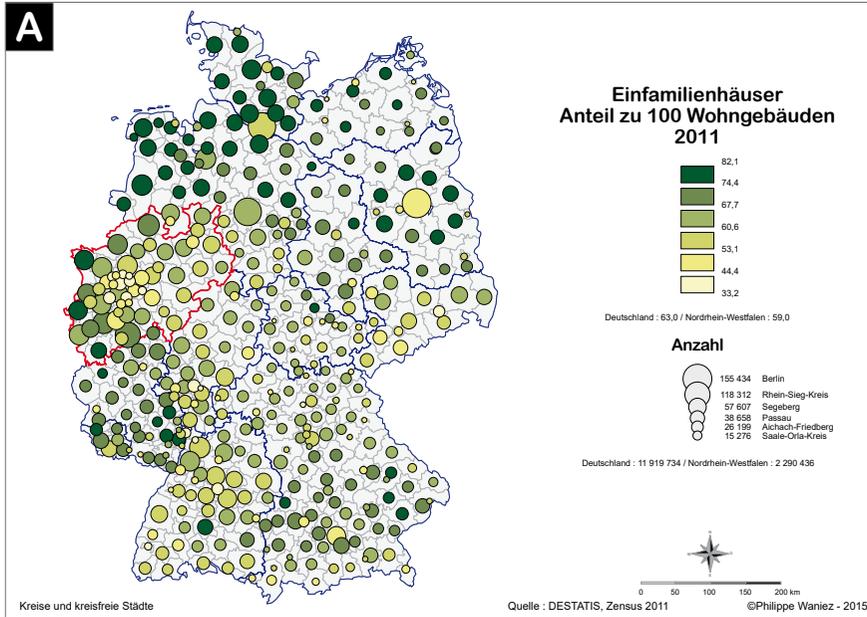
Basierend auf den Zensus 2011 hat DESTATIS 2014 eine Tabelle veröffentlicht, die den Gebäudetyp kreuzt (die Bauart des Gebäudes - freistehend, Doppelhaus, gereihtes Haus, anderer Gebäudetyp), mit ihrer Größe. „Es wird unterschieden zwischen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern“ (21). Diese Daten, die sich auf die „Gebäudetyp-Größe“ beziehen, stehen für die Kreise und kreisfreien Städte zur Verfügung, aber leider nicht für die Gemeinden, jedoch ermöglicht eine Tabelle mit ergänzenden Daten, die Einfamilienhäuser auf dem Niveau der Gemeinden spezifisch zu untersuchen.

Die Einfamilienhäuser

In den 12 Kategorien „Gebäudetyp-Größe“ sieht man, dass die Einfamilienhäuser mit 63,0% aller Wohngebäude am stärksten vertreten sind. Dieses individuelle Gebäude ist also in Deutschland sehr häufig vorhanden aber sein demografisches Gewicht scheint schwächer, weil 38,2% der Bevölkerung und 29,8% der Haushalte darin wohnen. Nicht alle Regionen von Deutschland sind auf dieselbe Art von dieser Gebäudeart charakterisiert, die vor allem die Landkreise von Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Rheinland-Pfalz, Bayern und die neuen Bundesländer (**Karte 22A**) charakterisieren. Der Anteil an Einfamilienhäusern stellt da fast immer mehr als die Hälfte der Wohngebäude und manchmal sogar drei Viertel dar. Im Gegensatz dazu weisen die städtischen Zonen einen geringen Anteil an Einfamilienhäusern aus, im Allgemeinen weniger als 40%.



Karten 21



Zwei Drittel der Einfamilienhäuser sind freistehende Einfamilienhäuser (41,6% aller Gebäude und 25,2% der Bevölkerung); der Rest schließt folgende Einfamilienhäuser ein: Doppelhaushälften und das Einfamilienhaus: Reihenhaus, mit gleichartigen Proportionen, in der Größenordnung von 10,0% der Gebäude und 6,0% der Bevölkerung.

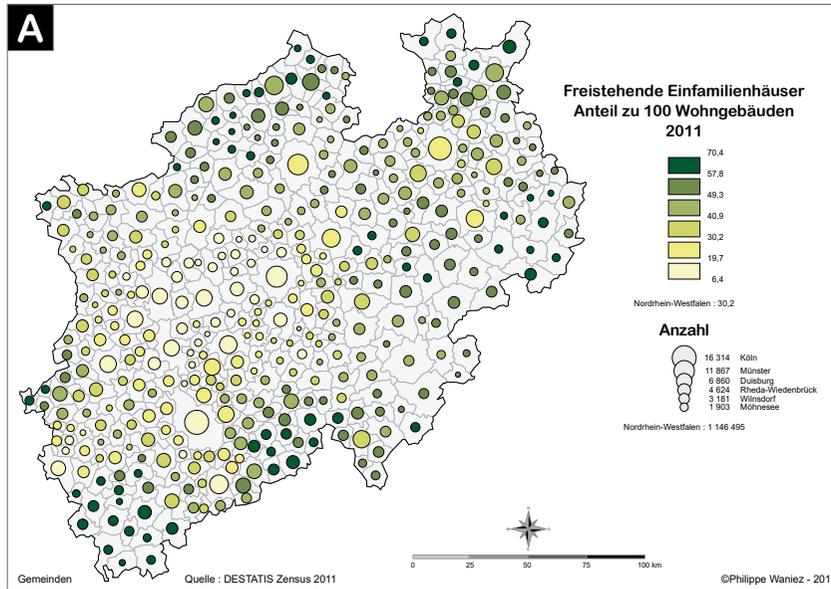
Die freistehenden Einfamilienhäuser sind freistehende Gebäude mit nur einer Wohnung. Ihre Lokalisierung entspricht dem, was gerade im Allgemeinen über die Einfamilienhäuser gesagt wurde, das heißt mit einem klaren Gegensatz zwischen dem ländlichen und dem städtischen Raum. Die freistehenden Einfamilienhäuser fehlen in den großen Städten zwar nicht, aber sie sind dort in der Minderheit (**Karte 22B**): 16,1% in München, 13,4% in Stuttgart, 9,2% in Frankfurt am Main; sie befinden sich häufig dort, wo die wohlhabenden (begüterten) Bezirke sind. Berlin und Hamburg schlagen auf Grund seiner großen Ausdehnung höhere Prozentsätze (29,4% und 27,4%) an, die auch die peripheren Bezirke betreffen. Aber die Karte zeigt deutlich, dass die freistehenden Einfamilienhäuser den größten Teil der ländlichen Siedlungsweise bestimmt, ob es sich nun um Einzelhöfe, Dörfer oder um Marktflecken handelt. In den Landkreisen im Norden und Osten von Niedersachsen, im Osten von Schleswig-Holstein und Brandenburg macht die Form der freistehenden Einfamilienhäuser zwei Drittel des Lebensraums aus. Dies ist ebenfalls in der Eifel und auf der Weinstraße von Rheinland-Pfalz und in den Landkreisen der Fall, die die Donau von Tuttlingen bis Passau durchfließt und den angrenzenden Landkreisen.

In NRW liegen die freistehenden Einfamilienhäuser unter 1.146.495 oder 30,2% aller Wohnungsgebäude, das heißt 11,4 Prozentpunkte niedriger als in Gesamtdeutschland.

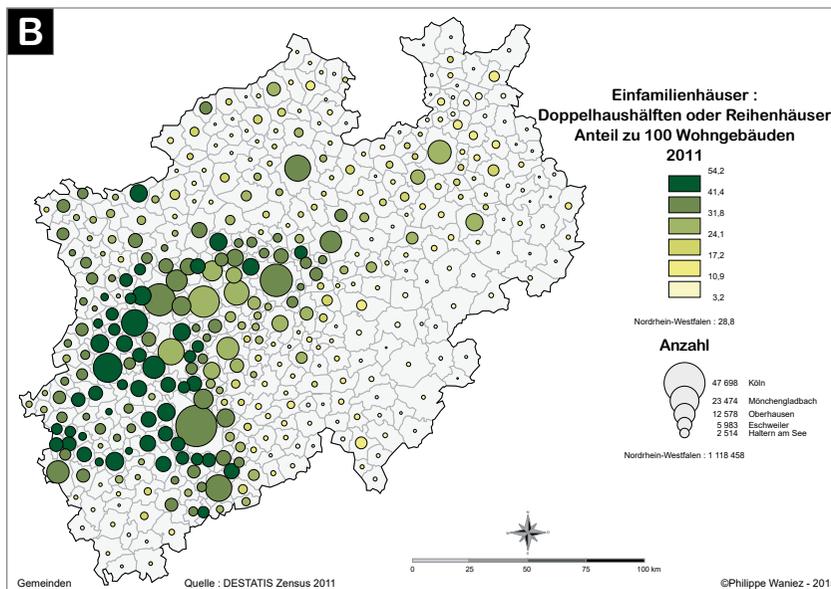
Durch die Wirkung der Ballungsräume, sind in den Städten eine große Anzahl dieser Häuser zu finden (zum Beispiel 16.314 in Köln, 12.366 in Dortmund, 11.867 in Münster), eine höhere Zahl als in den ländlichen Gemeinden. Aber der ländliche Raum wird von der Bedeutung dieser Häuser im Vergleich zu allen Wohnungsgebäuden charakterisiert. Häufig werden 50,0% in den Kommunen der Eifel, des Bergischen Lands und im Siegerland-Wittgenstein, im Teutoburger Wald und im Westen des Münsterlands überschritten (**Karte 23A**). So besteht der größte Teil des ländlichen Wohnraums in NRW aus freistehenden Einfamilienhäusern; die allerdings in größerer Anzahl in den Städten vorkommen, was die vorher gemachten allgemeinen Bemerkungen bestätigt.

Die beiden anderen Arten der Einfamilienhäuser, die Doppelhaushälften und Reihenhäuser, unterscheiden sich in ihrer geografischen Verteilung ziemlich stark von den freistehenden Einfamilienhäusern. Zuerst scheinen sie im größten Teil des Landes wenig vertreten und dann besonders in den Gegenden, in denen freistehende Einfamilienhäuser seine stärksten Proportionen anzeigen.

Reihenhäuser sind Gebäude mit einer Wohnung, die mit mindestens zwei anderen Gebäuden aneinander gebaut sind. Der Bau solcher Wohnhäuser entspricht geplanten Aufteilungen (Wohnsiedlung), die mehrere Parzellen gleichzeitig betreffen, wie man sie häufig in den Vororten der großen Städte findet. Es handelt sich demnach um eine individuelle Siedlungsweise innerhalb kollektiven städtebaulichen Projekts, das häufig von gewinnorientierten Baugesellschaften, von Industriegesellschaften für ihre Arbeitskräfte oder von nicht kommerziellen Genossenschaften realisiert werden.



Die Lage der Einfamilienhäuser: Reihenhäuser verankern sich in den Kreisen am Stadtrand der Städte, wie in Hamburg, Köln, Wiesbaden, Frankfurt am Main, Saarbrücken, Stuttgart, München, Nürnberg und in vielen kreisfreien Städten: Kiel, Lübeck, Bremen, Salzgitter, Nürnberg, Augsburg... (**Karte 22C**).



Die Einfamilienhäuser: Doppelhaushälften sind Gebäude mit einer Wohnung, die mit einem anderen Gebäude baugleich aneinander gebaut ist. Sie betreffen zwei verschiedenen Regionstypen. Einerseits ähnelt ihre Lokalisierung der der Einfamilienhäuser: Reihenhäuser, das heißt in der Form einer städtischer Siedlungsweise aber mit einer Ausdehnung, die besonders in München und in NRW, in Stuttgart und Nürnberg ausgestreckt ist (Karte 22D). In München, beobachtet man aufeinanderfolgende Ringe mit 12,7% in der Mitte, um 17,0% bis 21,0% in den Kreisen der ersten Peripherie, etwa 15,0% in der zweiten Peripherie und 10,0% bis 13,0% in der dritten. Diese Häuser sind charakteristisch für einen individuellen Lebensraum städtischen Typs, die das Wachstum der Urbanisierung mit mehr Gewicht begleitet als die der Reihenhäuser. Andererseits stellen die Doppelhaushälften einen bezeichnenden Anteil der Wohngebäude in Teilen der ländlichen Kreise von Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern und in einem kleineren Maß von Brandenburg dar.

Für die Kommunen von NRW erlauben die verfügbaren Statistiken auf der Internet Seite der Zählung von 2011 von DESTATIS im Moment dieser Studie nicht, die Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften auf dem Niveau der Gemeinden detailliert darzustellen. Aber es ist möglich ihre Menge zu ermitteln, indem man die Freistehenden Einfamilienhäuser von allen Einfamilienhäusern, deren Werte zur Verfügung stehen, abzieht.

Karten 23

Die Zahl der Doppel- und Reihen-Einfamilienhäuser entspricht in etwa der der freistehenden Einfamilienhäuser: 1.118.458 oder 28,8% aller Wohngebäude, d.h. 7,3 Prozentpunkte mehr als in gesamt Deutschland. Diese Anhäufung wird auf die Bedeutung der Urbanisierung in NRW bezogen. Die Karte zeigt tatsächlich klar, dass Doppel- und Reihen-Einfamilienhäuser nicht nur in den Städten in hoher Zahl sondern auch in verhältnismäßig hoher Proportion vorkommen (**Karte 23B**). Zum Beispiel in Dortmund, Köln, Münster, Duisburg stellen sie mehr als ein Drittel der Wohngebäude dar. Dieser Anteil erreicht 43,0% in Moers, Krefeld, Mönchengladbach und 45,0% in Neuss und Düren. Ähnliche Werte wurden in den Gemeinden des westlichen Stadtrands von Köln beobachtet. Das Ruhrgebiet, die Bergischen Drei und Düsseldorf zeigen Anteile von etwa einem Viertel der Wohngebäude. An anderer Stelle in NRW, sind die Doppel- und Reihen-Einfamilienhäuser weniger häufig und ihr Gewicht bei den Wohngebäuden ist gering, unter 20,0% und oft viel weniger.

Die Zweifamilienhäuser

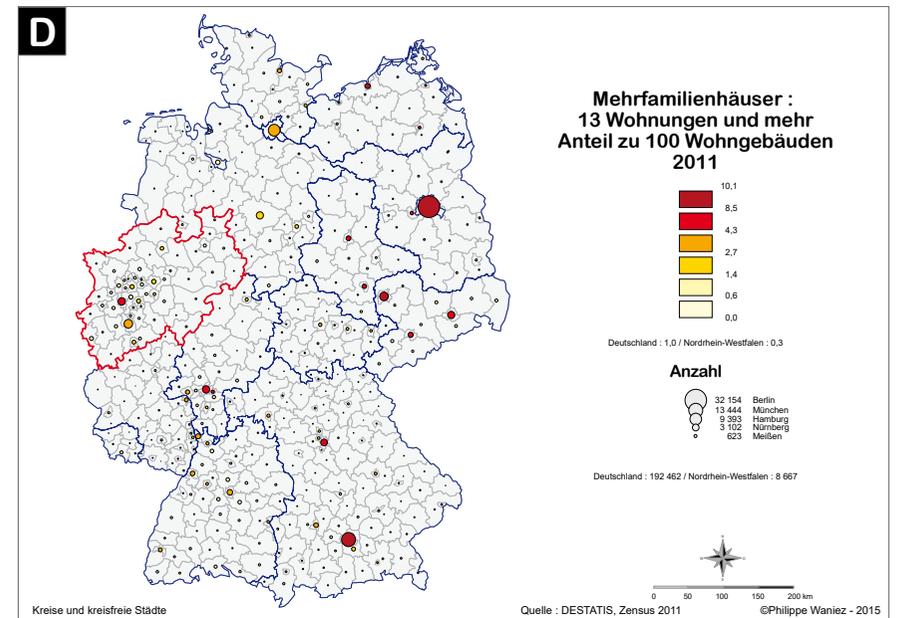
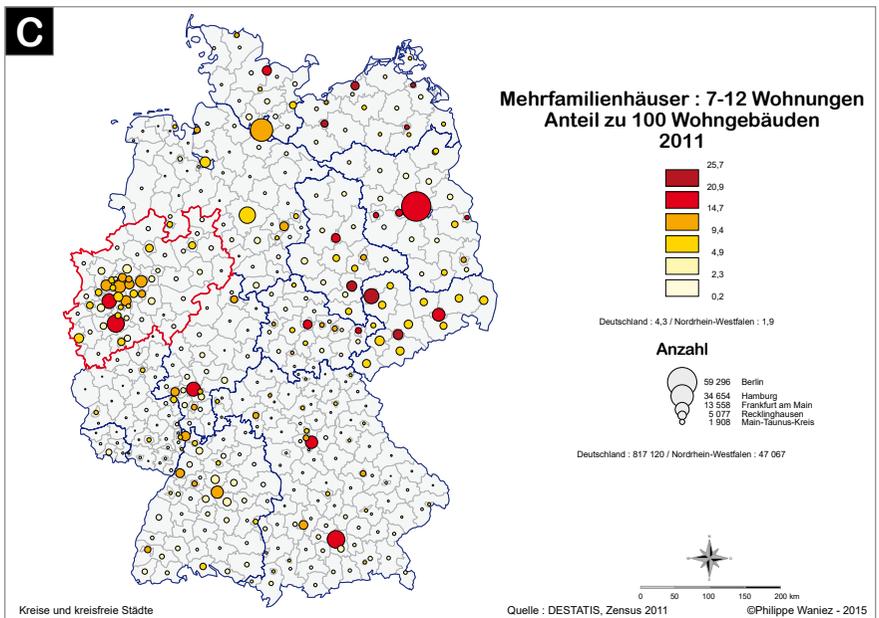
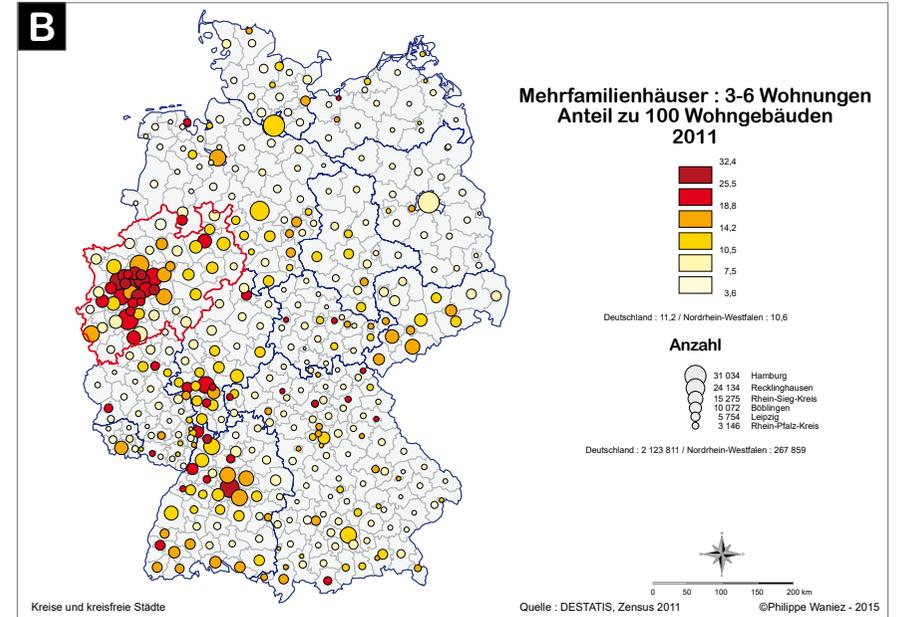
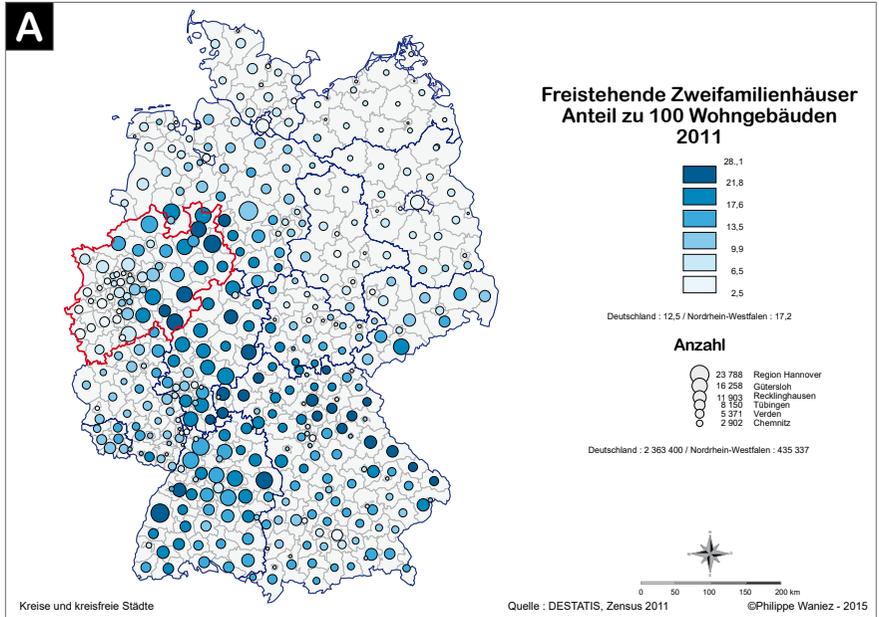
Die Zweifamilienhäuser sind vier Mal weniger zahlreich als die Einfamilienhäuser (3,1 Millionen zu 11,9 Millionen) und repräsentieren nur 16,4% der Wohngebäude für 14,6% der Bevölkerung. Dabei beherrschen die freistehenden Zweifamilienhäuser diesen Wohnungstyp mit 76,2% der Zweifamilienhäuser. Dennoch kann man zu diesem Thema eine geografische Eigentümlichkeit beobachten: sie sind in der Zahl und im Verhältnis zu der Gesamtheit der Wohngebäude vor allem zu einem großen Teil in den Mittelgebirgen konzentriert (**Karte 24A**). Die Mittelgebirge, in denen die Konzentration der freistehenden Zweifamilienhäuser insgesamt 18,0% übersteigen, erstrecken sich vom Schwarzwald über

den Odenwald bis zum Teutoburger Wald, Spessart und Rhön, dann Oberhessen und Sauerland; in Ostbayern ist dies im Bayerischen Wald, Oberpfälzer Wald, Fichtelgebirge, Frankenwald ebenso der Fall und erstrecken sich dann nach Norden in den Thüringer Wald und nach Osten auf das Erzgebirge. Andere Mittelgebirge weisen diesen Wohnungstyp weniger aus. In Rheinland-Pfalz, dem Hunsrück und der Eifel sind die freistehenden Zweifamilienhäuser nicht bedeutsam; das ist ebenfalls in den Alpen der Fall.

Selbstverständlich gibt es keinen direkten Bezug von der Konzentration der freistehenden Einfamilienhäuser in den Ebenen und den freistehenden Zweifamilienhäusern in Mittelgebirge. Da es sich um Häuser handelt, die in den Landkreisen lokalisiert sind, findet man in diesen zwei Typen vielleicht den Hinweis auf das traditionelle Familienverhalten (nicht städtisches) und auf die gemeinsamen Lebensarten im Familienkreis wieder (22). Vielleicht muss man auch in diesen zwei geografischen Aufteilungen das Bild der Entstehung der Dörfer sehen, die in den Ebenen mehr verteilt sind und in den Bergen mehr zusammengefasst. Leider erlauben die verfügbaren Statistiken keine solide Erklärung über die Beobachtung zu machen, die durch die Karten deutlich werden.

Die Mehrfamilienhäuser

Die Mehrfamilienhäuser sind Wohngebäude, die mehr als zwei Familien beherbergen, ohne dass die Stelle der Gebäude auf den Parzellen präzisiert wird. Sie stellen nur 16,6% aller deutschen Wohngebäude dar, aber sie beherbergen 41,7% der Bevölkerung. Sie sind charakteristisch für städtische Wohnverhältnisse und eine hohe Bevölkerungsdichte.



Die Statistik unterscheidet in dieser Angelegenheit drei Kategorien entsprechend der Anzahl von Wohnungen (ohne dass ihre Wohnungsgröße präzisiert sind): kleine Mehrfamilienhäuser bestehend aus 3 bis 6 Wohnungen, durchschnittliche Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 12 Wohnungen und die großen mit mehr als 12 Wohnungen.

Die Mehrfamilienhäuser mit 3-6 Wohnungen (**Karte 24B**) sind zahlreich mit mehr als zwei Millionen Gebäuden oder 11,2% aller Wohngebäude; sie vertreten zwei Drittel der Mehrfamilienhäuser und beherbergen 18,7% der Bevölkerung von Deutschland. Man findet sie in großer Menge im gesamten Land. Ihre Konzentration ist in kleinen und großen Städten charakteristisch. Das betrifft in erster Linie die Städte von NRW, besonders das Ruhrgebiet: 29,9% Essen, 28,8% in Bochum, 26,3% in Duisburg. Auf der Rheinachse, sind die Prozentsätze niedriger, knapp 23,0% in Düsseldorf, 20,9% in Köln und 21,9% in Bonn. Die anderen wichtigen Städte in NRW verfügen über weit weniger mit einem kleineren Anteil: 16,4% in Münster, 15,1% in Aachen. Anderswo im Land, zeigen die Städte Wiesbaden/Frankfurt und Stuttgart auch die starke Präsenz dieser Mehrfamilienhäuser. Dies ist auch der Fall, im Süden von Sachsen, von Dresden und von Bremen, aber in geringerem Ausmaß. Die Konzentration scheint aber schwächer in den Landkreisen außer in einigen touristischen Gebieten wie den Ufern des Bodensees.

Von den Mehrfamilienhäusern mit 7-12 Wohnungen (**Karte 24C**) gibt es fast dreimal weniger als von den vorherigen, aber sie beherbergen eine relativ große Anzahl von Menschen (15,1% der Bevölkerung gegenüber 18,7%). Es handelt sich um die Gebäude der Städte mit verhältnismäßig großen Dimensionen. Sie werden in einem hohen Anteil in

den Städten der neuen Bundesländer gefunden: etwa ein Viertel der Gebäude in Leipzig, Halle und Schwerin; über 20,0% in Rostock und Chemnitz; Berlin verfügt über etwa 60.000 oder 18,7% der Wohngebäude. Zweifellos handelt es sich um einen Typ von Mehrfamilienhäusern, der an die Wohnungs- und Baunormen des „sozialistischen Realismus“ angepasst war.

Die Mehrfamilienhäuser mit 13 und mehr Wohnungen (**Karte 24D**) sind relativ gering (weniger als 200.000), auch wenn sie fast 8,0% der Bevölkerung in Deutschland ein zu Hause bieten. Es handelt sich um die Gebäude von großer Dimension, zum Beispiel Gebäudestangen „à la française“ oder Hochhäuser.

Die Karten der drei Kategorien von Mehrfamilienhäusern zeigen in klarer Weise eine direkte Beziehung zwischen ihrer Anzahl, ihrer Proportion und dem Niveau der Städte in der Hierarchie: 3-6 Wohnungen sind in allen Städten und wichtigen Industriegebieten, 7-12 Wohnungen sind vor allem in den großen Hauptstädten und man findet Gebäude mit 13 Wohnungen und mehr im Wesentlichen in den Metropolen.

5. Der Preis der Häuser und der Wohnungen

Der Zensus 2011 bringt zahlreiche Informationen über die Wohngebäude und über die Wohnungen. Es handelt sich um erklärende Daten, die zahlreiche Themen aufgreifen. Zu einem der wichtigsten Themen allerdings gibt der Zensus keine Auskunft und zwar zu dem des Preises einer Wohnung: Miet- oder Kaufpreis. Dies ist keine Besonderheit im deutschen Zensus, die im Allgemeinen offiziellen Daten über Immobilienpreise sind selten und schwer zu bekommen. Es ist ziemlich paradox, zu sehen, wie ein so wichtiges Thema für die Haushalte durch die amtlichen Stellen gefüllt werden, die für die Produktion von Wirtschafts- und Sozialdaten verantwortlich sind. Es geht darum, dass auf dem Gebiet des Preises von Wohnungen das Gesetz des Marktes dominiert. Aber im Gegensatz zu den liberalen Prinzipien die möchten, dass alle Marktteilnehmer gut informiert sind um auf ihre Weise zur Preisbildung beizutragen, liegt der Wohnimmobilienmarkt in einem undurchsichtigen Rahmen: Das Gesetz des Marktes ist hier mehr ein Gesetz des Dschungels, in dem jeder angetrieben ist, Tricks anzuwenden, um einen fairen Preis zu bekommen, weil der Preis einfach nicht vorhanden oder bekannt ist.

Die Behörden sind sich diesem Problem bewusst und sie haben in manchen Kommunen einen Mechanismus des Mietspiegels eingerichtet, der dazu dienen soll, die Mieter besser zu informieren: „Er dient als Begründungsmittel für Mieterhöhungen und wird von Städten (selten auch von größeren Gemeinden) in Zusammenarbeit mit einschlägigen Interessengruppen (d. h.

Mieter- und Vermieterverbände) aufgestellt. Der Mietspiegel bezieht sich räumlich auf die jeweilige Stadt oder Gemeinde. Es gibt keine Verpflichtung, einen Mietspiegel aufzustellen, deshalb gibt es nicht für jede Gemeinde eine solche Übersicht“ (23). Auch wenn die Idee des Mietspiegels interessant erscheint, so sind die in der Praxis gewonnenen Ergebnisse ziemlich enttäuschend. Eine Untersuchung der Daten, die auf der Website „Sammlung sämtlicher Links zu Mietspiegeln aus Deutschland“ (24) zur Verfügung stehen, beweisen den uneinheitlichen Charakter der gesammelten Daten. Dies Daten sind jedoch auf lokaler Ebene nicht nutzlos, denn sie informieren die Mieter-Verbraucher über den Mietspiegel der Region. Aber es scheint nicht möglich, diese Informationen zu verwenden, um den Mietpreis der Kreise in Deutschland oder der Gemeinden von NRW zu kartografieren.

Um die Frage des Preises von der Unterkunft in der Weise aufzugreifen, wie in den anderen Themen dieses Kapitels, muss man die von der Privatwirtschaft ausgearbeiteten Datenbanken hinzuziehen. Es gibt verschiedene Unternehmen, die Marktforschung und / oder die ihre produzierten Statistiken zum Verkauf anbieten: GfK Handelsimmobilienberatung (25), NRW Bank (26), Nexiga (27), Empirica (28). Wenn Statistiken zur Verfügung stehen, stehen sie in einem kommerziellen Kontext und mit Preisen, die nicht zugänglich für die akademische Forschung sind. Jedoch geben die von diesen Unternehmen realisierten Berichte zahlreiche Informationen über den Wohnungsmarkt und enthalten oft interessante Karten. Es können noch andere Mittel herangezogen werden, um den Preis der Wohnungen zu studieren: Es handelt sich um Immobilienportale im Internet (29).

Manche dieser Webseiten mit Immobilienanzeigen sind dazu bestimmt, um Miet- oder Verkaufsangebote vorzustellen und die potentiellen Käufer mit Verkäufern oder Vermietern in Verbindung zu setzen. Einige unter ihnen erstellen mehr oder weniger detaillierte Statistiken, die das Rohmaterial darstellt, das zum Gegenstand einer Kartografie genutzt werden kann unter der Voraussetzung diese mit einem kritischen Geist zu betrachten.

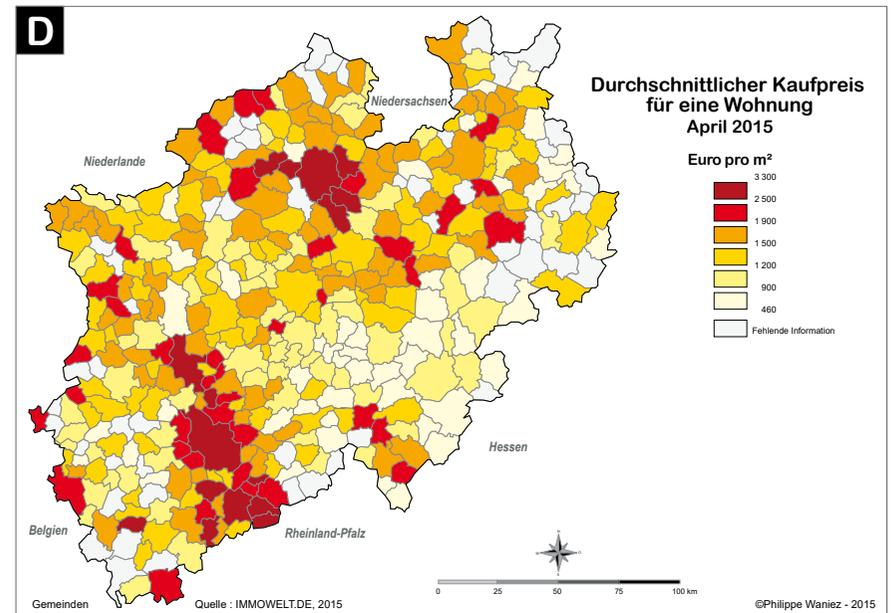
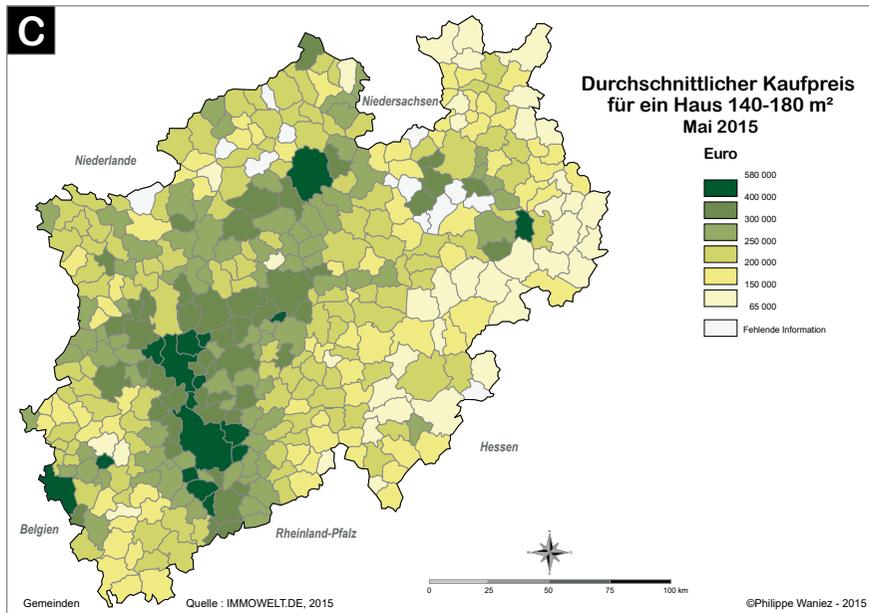
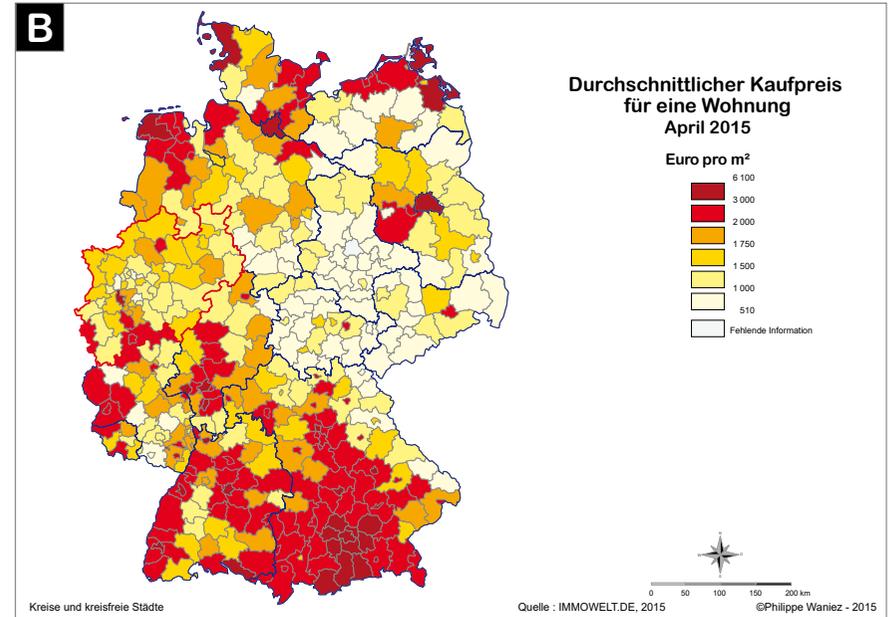
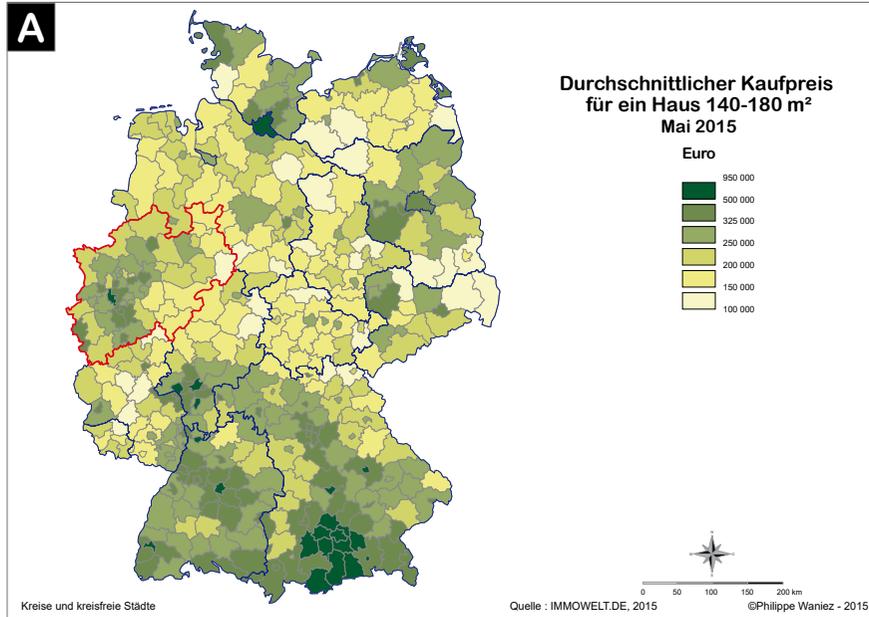
IMMOWELT.de ist eine von diesen Seiten. Die vorliegenden Daten sind Durchschnittspreise, die sich auf den Verkauf und die Vermietung von drei Eigentumsarten beziehen: Grundstücke, Wohnungen und Häuser. Diese Durchschnittspreise werden in Kategorien für Flächen unterteilt; sie sind in qm für die Grundstücke und die Wohnungen angegeben und bei den Häusern für das gesamte Grundstück (und nicht pro m²) angegeben. Die angegebenen Werte stammen aus dem Vormonat der Abfragen dieser Datenbank. Auf dem geografischen Plan sind die Daten für verschiedene Bereiche erstellt: Kreis, kreisfreie Stadt, Gemeinde und für einige Städte, Stadtbezirk oder Stadtteil. Das Herunterladen der Daten dauert verhältnismäßig lang, um die Gesamtheit von Deutschland oder von NRW abzudecken, weil es von geografischer Einheit zu geografischer Einheit geschieht.

Man kann die Zuverlässigkeit der dargestellten statistischen Durchschnittswerte von IMMOWELT.de in Frage stellen und dies umso mehr, als dass die Gesellschaft sich weigert, aus Gründen der Wahrung von Geschäftsgeheimnissen anzuzeigen auf wie viele Elemente sich diese Durchschnittswerte beziehen. Der Zweifel wird verstärkt durch teilweise fehlende Daten für bestimmte Flächentypen oder Stückzahl und der großen Unsicherheit des Durchschnitts in diesen Kategorien. Von diesen Vorbehalten abgesehen, sind die

aus IMMOWELT.de stammenden Statistiken hier die Grundlage einer Kartografie gewesen, die nicht ohne Interesse ist, weil sie einige geografische Beziehungen darstellt. Die Karten beziehen sich auf den Durchschnittspreis pro qm aller Wohnungen insgesamt; für die Häuser wurde die Kategorie 140 bis 180 qm gewählt, was einem relativ großen Haus entspricht. Die Durchschnittspreise sind von Mai oder Juni 2015. Im Folgenden werden sämtliche Beträge in Tausend Euro (T€) angegeben.

Der Kaufpreis eines Hauses

Um ein Haus in der Größe von 140 bis 180 qm in München zu kaufen, muss man im Durchschnitt 916T€ ausgeben. Das ist der Rekord in Deutschland für ein Haus dieser Größenordnung (**Karte 25A**). Da es sich um einen Durchschnittswert handelt, können natürlich die Preise für eine viel höhere Qualität oder einem in der Stadt sehr aufgewerteten Bezirk höher sein. Im Landkreis München ist der durchschnittliche Preis nur geringfügig niedriger (875,0T€). In den Kreisen der Umgebung bleibt das Niveau ebenfalls hoch, in einer Größenordnung von 800T€ in Starnberg, 670 in Fürstentfeldbruck, 560 in Dachau. In den nahe gelegenen Alpen, liegt der Wert über 600T€ in Garmisch-Partenkirchen und in Bad Tölz-Wolfratshausen und 835 in Miesbach. Insgesamt bildet die große Region von München eine sehr hohe Preiszone, die einzigartig in Deutschland ist. Dies bedeutet nicht, dass es keine anderen städtischen Gebiete mit hohen Preisen gibt, aber sie sind im Durchschnitt nie so hoch wie München: 750T€ in Freiburg aber nur 380 in Breisgau-Hochschwarzwald, 850 in Stuttgart, aber nur 470 in Esslingen, 650 in Frankfurt am Main, aber nur 510 in Darmstadt und Wiesbaden, 540 in Düsseldorf aber nur 430 in Köln, 500 in Hamburg und nur 340 in Pinneberg.



Man kann beobachten, dass die Region von München außergewöhnlich teuer ist aber auch, dass die Preise in den Metropolen im Allgemeinen besonders erhöht sind, weniger als in München, und weniger in den angrenzenden Kreisen der zentralen kreisfreien Stadt. Das Niveau des Durchschnittspreises ist in Berlin und Potsdam deutlich niedriger (in der Größenordnung von 410T€).

Außerhalb der großen städtischen Regionen beobachtet man einen klaren Unterschied zwischen dem Süden von Deutschland und dem Norden. Der Norden erweist sich klar und deutlich als weniger teuer. So kann man die günstigsten Preise in den Landkreisen Oberhessen (180T€ im Vogelsbergkreis), Niedersachsen (170 Wesermarsch), Sachsen-Anhalt (115 Altmarkkreis Salzwedel) finden. In den touristischen Landkreisen sind die Durchschnittspreise in der Regel höher als in den benachbarten Kreisen: 270T€ auf der Südlichen Weinstraße, 357 in Rügen, 420 für den Bodenseekreis, 547 für Nordfriesland (Sylt).

NRW folgt denselben allgemeinen Regeln bei der Verteilung der durchschnittlichen Kaufpreise von Häusern in der Größe von 140 bis 180 qm wie Gesamtdeutschland. Demnach sind sie in den großen Städten sehr teuer mit absteigender Reihenfolge: Düsseldorf (536T€), Münster (448), Köln (429), Aachen (405), Bonn (377). Die Rheinachse erscheint besonders teuer, nicht nur in den großen Städten, sondern auch die angrenzenden Städte wie Meerbusch, Hilden, Monheim am Rhein, Brühl mit Durchschnittspreisen von mehr als 450T€ und sogar manchmal 500 (**Karte 25C**). Man könnte meinen, dass die Ruhrachse auf Grund der charakteristischen wirtschaftlichen Schwierigkeiten billiger sein könnte; dies ist auf eine umfassende Weise auch tatsächlich der Fall aber mit Preisen, die trotzdem noch in vielen Gemeinden des

Ruhrgebiets hoch bleiben, besonders in Mülheim an der Ruhr (334T€), Essen (318), Bochum (342), Dortmund (337). 100T€ bis 200T€ unterscheiden den Durchschnittspreis auf der Rheinachse von der Ruhrachse. In den östlichen Städten des Landes ist das Preisniveau deutlich niedriger: 208T€ in Siegen, 265 in Paderborn, 222 in Detmold und 240 in Bielefeld. Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück individualisieren sich mit stärkeren Werten, jeweils 325T€ und 331T€. Außerhalb der Städte, erscheinen die Kaufpreise im Sauerland und Teutoburger Wald wesentlich günstiger: zwischen 100T€ und 200 T€. Dies ist auch in der Eifel der Fall.

Der Kaufpreis von einer Wohnung

In groben Zügen ist die Karte mit den durchschnittlichen Kaufpreisen pro qm für eine Wohnung (alle Größen) nahe dem Preis für ein Haus. Man beobachtet hier deutlich die Asymmetrie von Nord (günstig) nach Süd (teuer) und ebenfalls die Verankerung der hohen Preise in den Städten. Auf der obersten Ebene findet man München und seine Region, mit mehr als 6T€ pro qm in der Landeshauptstadt und der Durchschnittspreis liegt in den benachbarten Kreisen immer über 3T€ (**Karte 25B**). Aber der hohe Preis zwischen 2T€ und 3T€ erstreckt sich fast in gesamt Bayern außer den Landkreisen Oberpfalz und Franken (während ihre Städte teurer bleiben). Fast das gleiche Schema wiederholt sich in Baden-Württemberg: Stuttgart, Heidelberg, Karlsruhe, Freiburg liegen alle über 3T€ mit einem Höchststand von 4,1T€ in Freiburg. Im Rest des Landes, befinden sich die Durchschnittspreise in der Regel zwischen 2T€ und 3T€, außer in den abgelegenen Kreisen Calw, Freudenstadt und Rottweil, die mit Preisen unter 1,5T€ relativ günstig sind.

In Hessen, liegen die ausgewiesenen Preise für das Trio Wiesbaden, Frankfurt am Main, Darmstadt über 3T€, während die umliegenden Landkreise zwischen 2 und 3T€ liegen. Diese hohen Preise erstrecken sich weiter nach Norden in Richtung Marburg-Biedenkopf, nicht weit von NRW. Die Region von Hamburg strukturiert sich auch nach dem Modell eines sehr teuren Zentrums (4T€) und einer teuren Peripherie, die sich bis nach Lübeck und Ostholstein erstreckt. Obwohl Berlin, die Hauptstadt des wiedervereinigten Deutschland geworden ist, liegt hier der Preis (noch?) nicht an der Spitze: 3,4T€ im Durchschnitt, während er sich in Potsdam bei 2,7T€ befindet.

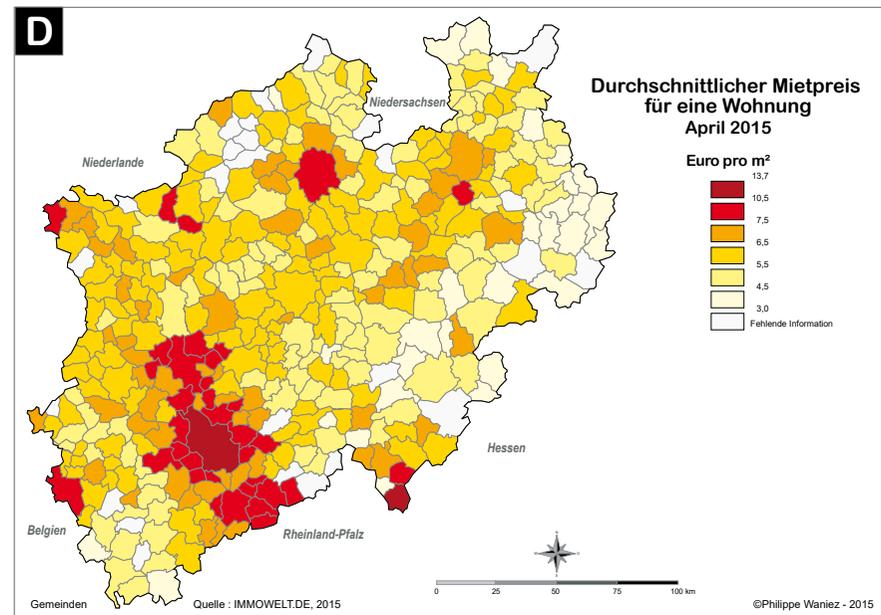
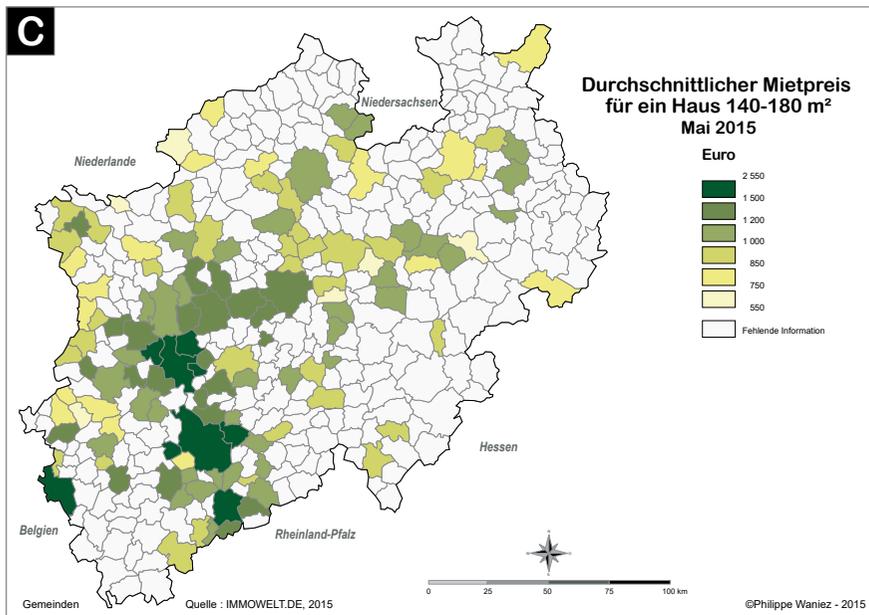
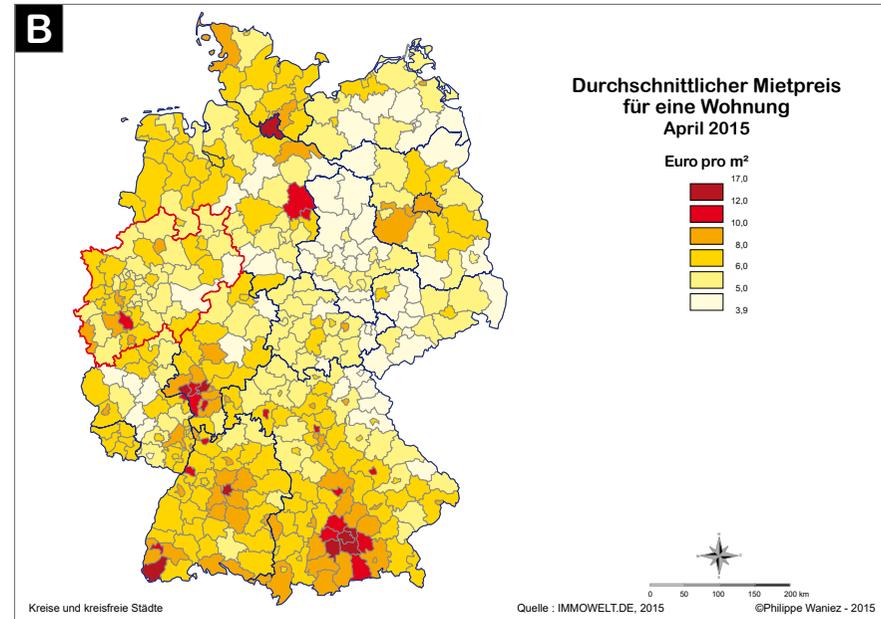
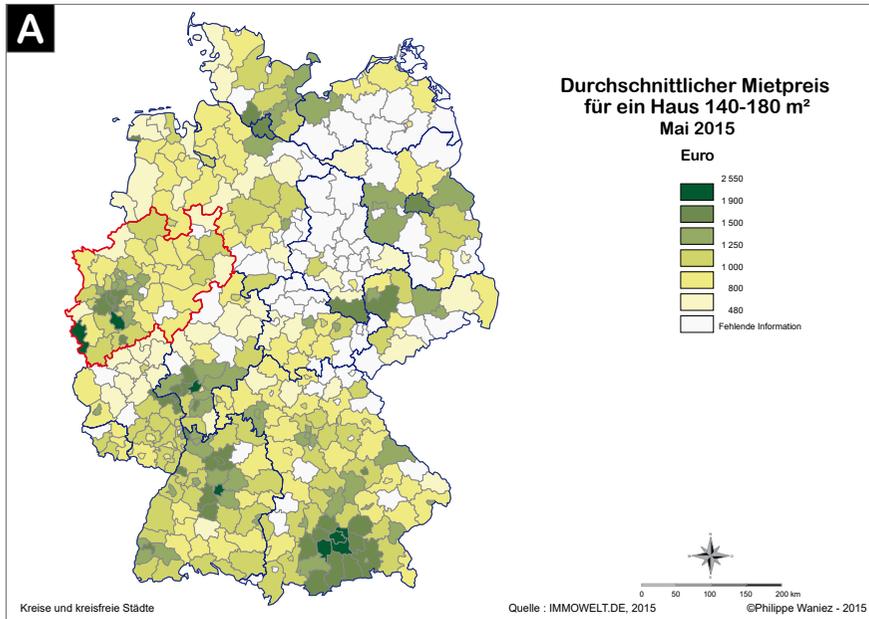
In den neuen Ländern, liegen die Preise in der Regel unter dem Durchschnitt von Deutschland, einschließlich der Städte, außer in Jena und Dresden. Man stellt jedoch fest, dass die Kaufpreise der Wohnungen in Kreisen der Küstengebiete an der Ostsee, wie Bad Doberan, Rostock, Nordvorpommern, Rügen oder Ostvorpommern erheblich teurer sind als im Rest des ehemaligen DDR-Gebietes. Man kann dort die touristische Anziehung des Meeres sehen und das umso mehr, als dass dieses Phänomen in Schleswig-Holstein und in Niedersachsen ebenfalls identifizierbar ist. Zweifellos gelingt es nicht das Angebot in den Sommerkurorten (Sommerurlaubsorten) der Nachfrage anzupassen, was das Ergebnis von Preisen ist, die oft über 2,5T€ liegen und können bis 3T€ in Rügen und sogar 4,9T€ pro qm in Sylt erreichen. In demselben Zusammenhang beobachtet man, dass die Kreise nahe der Grenze zu Frankreich (Elsass) selten einen Durchschnittspreis von 3T€ unterschreiten (Lörrach, Breisgau-Hochschwarzwald, Emmendingen, Orten-

aukreis, Rastatt). Dies ist ebenfalls Bitburg-Prüm und Trier-Saarburg an der Grenze zu Luxemburg und für Aurich und Leer nahe den Niederlanden der Fall. Sind diese hohen Preise mit dem Touristencharakter dieser Regionen in Verbindung zu setzen, oder handelt es sich um eine Wirkung, die an die Grenzen und an die Preisunterschiede zwischen den Grenzgebieten verbunden ist?

In NRW übersteigen die Preise der Wohnungen 2,5T€ auf der Achse Bonn, Köln, Düsseldorf und Münster (**Karte 25D**). Die angrenzenden Kommunen dieser großen Städte weisen kaum niedrigere Preise aus, was eine starke Spannung auf dem Wohnungsmarkt auf der Rheinachse anzeigt. Im Ruhrgebiet scheinen die Durchschnittspreise aber zwischen 1,5 und 1,7T€ pro qm besonders günstig zu sein und noch günstiger in Duisburg und Gelsenkirchen (0,9T€ s). Der Preisunterschied zwischen den beiden Achsen (Rhein- und Ruhrgebiet) ist demnach für Wohnungen viel größer als für die Häuser und unterstreicht selbst im Ruhrgebiet den Reiz der Häuser für ein verhältnismäßig wohlhabendes Publikum. Das gleiche gilt auch für Wuppertal. Allerdings gibt es keinen Unterschied dieser Art in den dünn besiedelten Regionen des Sauerland, Teutoburger Wald und dem Niederrhein.

Der Mietpreis für ein Haus

In der Statistik über die Miete von Häusern die auf der Internet-Seite IMMOWELT.DE enthalten sind, fehlen häufig die Daten für zahlreiche Kreise oder Gemeinden (**Karten 26A** und **26C**). Diese fehlenden Daten sind im Allgemeinen unabhängig von der Größe des gemieteten Hauses.



Dies kann auf zwei verschiedene Arten interpretiert werden. An erster Stelle könnte das Anmieten eines Hauses eine seltene Wohnmodalität sein, weil der Preis im Allgemeinen hoch ist und/oder eine verhältnismäßig schwache Nachfrage besteht. Die andere Möglichkeit könnte ein geringeres Angebot als für Wohnungen darstellen, was sich in der Anzahl der registrierten Meldungen von IMMOWELT.DE widerspiegelt. Man kann sich auch vorstellen, dass das Anmieten dieser Art über andere Kanäle läuft, wie zum Beispiel eine direkte Akquise bei den potenziellen Mietern über die Besitzer oder ihre Vertreter; die freien Vermittler, die Unternehmen, die Verwaltungen. Auf jeden Fall ist es eine Tatsache, dass die verfügbaren Daten für die Hausanmietung noch unsicherer sind als für die anderen Wohnungsarten.

In Deutschland werden die fehlenden Daten hauptsächlich in ländlichen Kreisen lokalisiert, vor allem in den neuen Ländern. Darüber hinaus gibt es eine ähnliche Geografie wie bei den Hausverkäufen, mit den gleichen Faktoren, aber in einer weniger ausgedehnten Konfiguration um die großen Städte. So ist der oben beschriebene Nord/Süd-Gegensatz kaum nachweisbar, weil sich die Strukturierung des Phänomens auf die Stadtringe beschränkt. Es ist, als ob über die nahen städtischen Gebiete, die Preise unsicher würden und eher zu den niedrigen Werten ausgewiesen werden. In den großen Städten tendieren die Preise zu durchschnittlich 2,2T€ pro Monat in München für ein Haus von 140 bis 180 qm, 2T€ in Frankfurt am Main, 2,5T€ in Köln; in Hamburg und Berlin, ist der durchschnittliche Preis unter 1,8T€.

In NRW scheint die Vermietung eines Hauses außerhalb der Großstädte selten. Man verfügt für fast alle ländlichen Kommunen über keine Informationen. Die Verteilung der Preise für die Kommunen, die über die Daten einer Hausan-

mietung verfügen, ähnelt sehr stark derjenigen des Hauskaufs: Sehr hohe Preise auf der Rheinachse (1,5T€ in Bonn und Düsseldorf) und auf der Achse des Ruhrgebiets kaum schwächere Preise (von 1,3 bis 1,5T€ von Mülheim an der Ruhr bis Dortmund).

Der Mietpreis für eine Wohnung

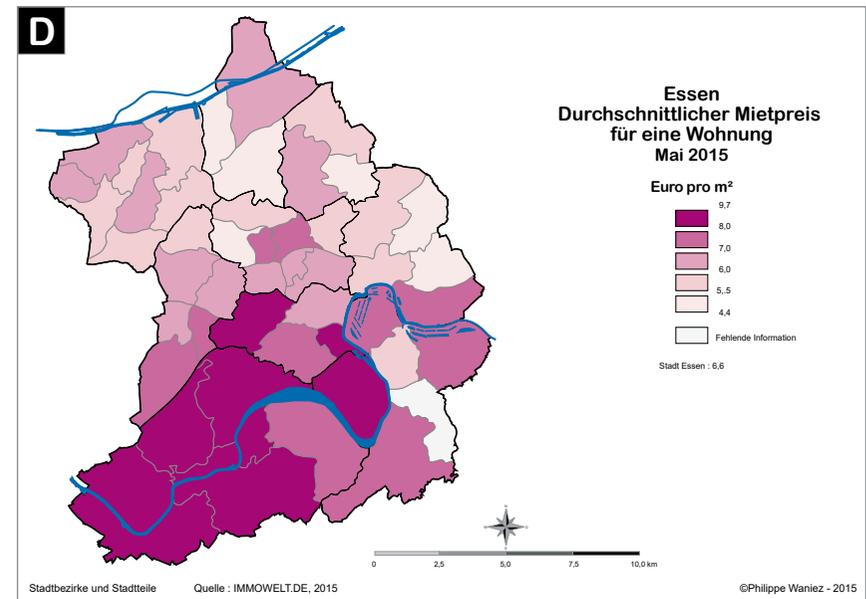
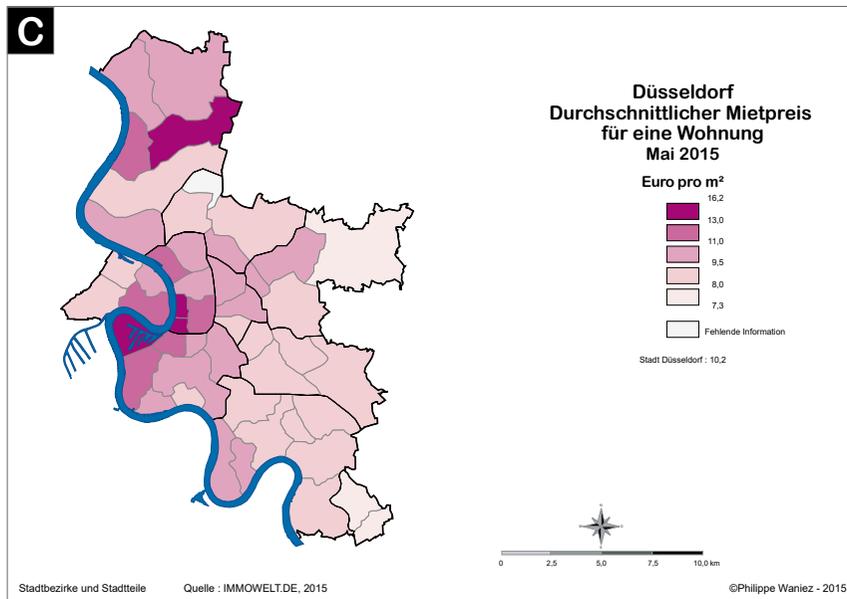
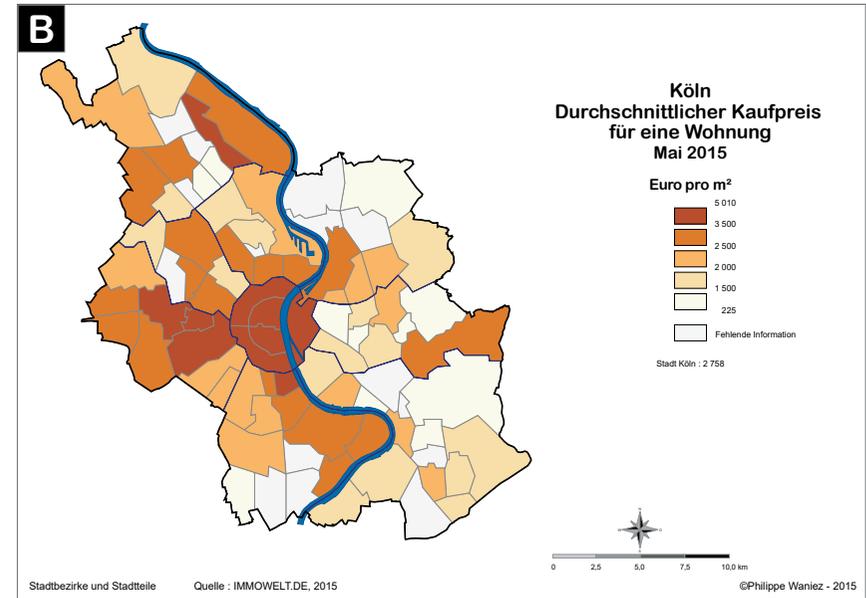
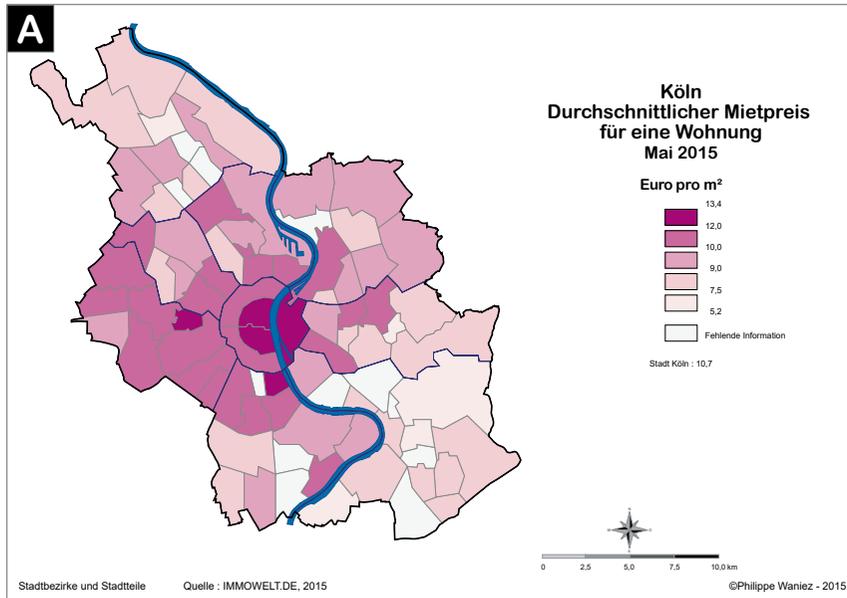
Auf der Karte von Deutschland haben alle Kreise und kreisfreien Städte einen durchschnittlichen Wert pro qm. Er variiert zwischen den Ländern von 3,9 bis 17 Euro. Die auf der Karte sichtbar gemachte geografische Gestalt (**Karte 26B**) stellt nicht mehr den deutlichen Nord/Süd Gegensatz dar, wie auf der Karte der Verkäufe von Wohnungen. In diesem Sinne ähnelt die Karte über die Miete von Wohnungen mehr derjenigen der Hausanmietung. Dies scheint viel mehr an der Stadtstruktur zentriert, quasi mit dem Fehlen einer regionalen Auswirkung jenseits der Städte. Das ist in NRW ebenfalls so (Karte 26D), selbst wenn die Mehrheit der Kommunen über die Daten verfügt: Hohe Werte auf der Rheinachse, die in einigen anderen Städten sinken wie z.B. in Aachen und Münster.

Für die Stadtteile von Köln, Düsseldorf und Essen sind die Karten über den durchschnittlichen Mietpreis von Wohnungen realisiert worden. Das durchschnittliche Niveau der Mietpreise für die gesamte Stadt Köln ist mit 10,7€ pro qm am höchsten; Düsseldorf ist kaum günstiger (10,2), während Essen durchschnittlich deutlich billiger ist (6,6).

In Köln organisiert sich die Verteilung der Preise vom Zentrum aus in mehr oder weniger konzentrischen Ringen. Im Zentrum ist die Altstadt der Bezirk, in dem die Preise mit 13,4€ pro qm am höchsten sind (**Karte 27A**): Außer seiner Zentralität, ist es auch der bevorzugte Wohnsitz von Alleinlebenden (die hier mehr als 70,0% der Haushalte darstellen). Dies hat einen direkten Einfluss auf den Durchschnittspreis für die Anmietung kleiner Wohnungen von weniger als 40 qm (13,02). Somit wird die relative Knappheit des Angebots von einer starken Nachfrage vor allem für kleine Wohnungen in dem Preis widergespiegelt. Der zweite Ring ist westlicher, von der Stadt versetzt (Ehrenfeld und Lindenthal), der östliche Teil ist weniger angesprochen. Die Preise bleiben relativ hoch, im Allgemeinen über 13,0 € pro qm. Der dritte Ring wird durch Preise charakterisiert, die unter dem Durchschnitt liegen. Er betrifft hauptsächlich Mülheim und sekundär Rodenkirchen und Nippes mit Teilen nahe dem Rhein. Die billigen Mieten betreffen die nördlichen äußeren Bezirke und den Süden, Chorweiler und Porz mit Preisen unter 7,0€ pro qm. Man stellt fest, dass die Geografie der Verkaufspreise nicht mit der Karte mit den Mietpreisen (**Karte 27B**) übereinstimmt. Man findet dort wieder den Gegensatz zwischen Zentrum (teuer) und Stadtrand (günstiger) aber man bemerkt auch eine sektorale Tendenz, die sich westwärts mit sehr hohen Preisen und in einer Nord/Süd-Achse auf dem linken Rheinufer ausdehnt (die zahlreichen Datenmängel verhindern eine detailliertere Analyse).

In Düsseldorf, sieht man die gleiche Art räumlicher Struktur mit Preisen wie in Köln, aber mit einigen bemerkenswerten Unterschieden (**Karte 27C**). In der Altstadt von Düsseldorf, steigt der durchschnittliche Mietpreis genau wie in Köln, auf über 13,0€ pro qm. Aber nicht in der Altstadt sind die höchsten Werte registriert, sondern in Carlstadt (14,5) und im Hafen (16,2). Zu diesen verschiedenen kostspieligen Kernen kommen wenige andere Bezirke hinzu, die weniger teuer sind (von 11,0€ bis 13,0€ pro qm: Oberkassel auf dem linkem Rheinufer und auf dem rechten Ufer: Golzheim, Unterbilk und Hamm; die Stadtmitte angrenzend an die Altstadt, liegt in derselben Preisstufe. Jenseits dieser Bezirke verbindet eine durchschnittliche Preisspanne von 9,5 bis 11 lter und Himmelgeist im Süden mit Stockum im Norden. Die günstigsten Preise von 9,0€ bis 7,5€ je qm werden jenseits dieses Bogens, hauptsächlich in den Stadtbezirken 6, 7, 8 und 9 ausgewiesen. Am Rande der Stadt in Hubbelrath, Garath und Hellerhof sind die Mieten billiger. Eine Besonderheit von Düsseldorf ist die Erscheinung, dass sich ein Raum mit höheren Mieten weit weg vom Zentrum nordwärts, in den Bezirken von Kalkum (14,6) Kaiserswerth (13,0), Angermund (9,8) und Wittlaer (10,2) darstellt. Man befindet sich hier, nördlich des Flughafens, in einer Wohngegend mit einer niedrigen Dichte und vielen Grünflächen; wahrscheinlich ziehen diese Gegenden eine wohlhabende Bevölkerung an.

In Essen nehmen im Gegensatz zu den zwei vorigen Städten die Preise ab dem Zentrum zur Peripherie nicht ab. Sicher weisen die zwei zentralen Bezirke (Stadtkern und der Ostviertel) die höheren Durchschnittsmieten aus als in den benachbarten Bezirken aber darin liegt hier nicht die Hauptsache (**Karte 27D**).



Was die Preisverteilung in Essen charakterisiert, ist der markante Gegensatz zwischen der südlichen Hälfte (billiger) und der nördlichen Hälfte (teurer). Man findet dieses Merkmal der Stadt öfter wieder, zum Beispiel, wie schon beschrieben bei der Wohnungsanzahl je Wohngebäude oder der Wohnfläche je Einwohner. Der Süden von Essen, der von der Ruhr durchquert wird, wird von einer über den Durchschnitt der Stadt liegenden Miete charakterisiert: 9,1€ pro qm in Schuir, 8,9 in Werden und Heidhausen, 8,5 in Kettwig und Heisingen, 8,2 in Bredeney. Dort ist ein Bereich der Wohlhabenden mit Parks und kleinen vornehmen Gebäuden. Der Südosten ist etwas günstiger mit Preisen zwischen 7 und 8 Euro. Die Durchschnittspreise der Mieten in der nördlichen Hälfte von Essen sind in der Regel unter 6; sie sind besonders günstig in den vier Stadtbezirken nördlich und östlich der Stadt (Borbeck, Altenessen, Katernberg- Schonnebeck- Stoppenberg und Steele-Kray).

Das Wohngeld

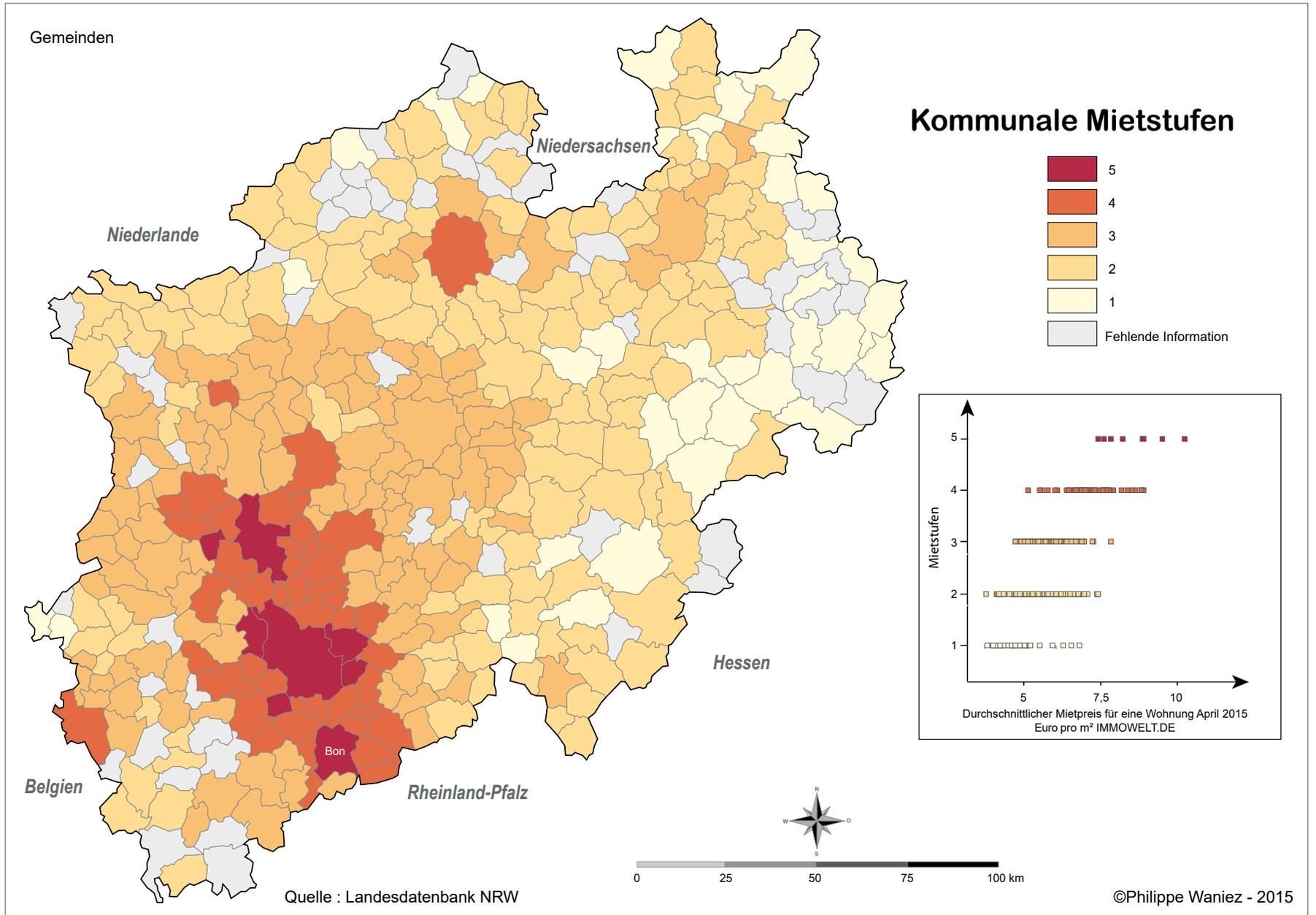
Das Niveau der Ausgaben für die Unterkunft, die Haushalte mit bescheidenen Mitteln bezahlen können, ist ein wesentliches Element der Preisbildung in der Palette der Wohnmöglichkeiten, die für sie bestimmt sind. Um ihre Zahlungsfähigkeit zu sichern gibt es das Wohngeld. „Wohngeld ist kein Almosen des Staates - auf Wohngeld besteht ein Rechtsanspruch. Wohngeld wird zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens als Miet- oder Lastenzuschuss zu den Aufwendungen für den Wohnraum geleistet“ (31). Wohngeld wendet sich an verschiedene Bevölkerungsgruppen wie zum Beispiel Arbeitslose, ältere Menschen mit geringen Mitteln, Familien mit sehr niedrigem Einkommen. Die Empfänger können Mieter oder Besitzer sein, unter der Bedingung, dass ihre Wohnung den Bedin-

gungen entspricht, die das Recht auf Wohngeld eröffnet.

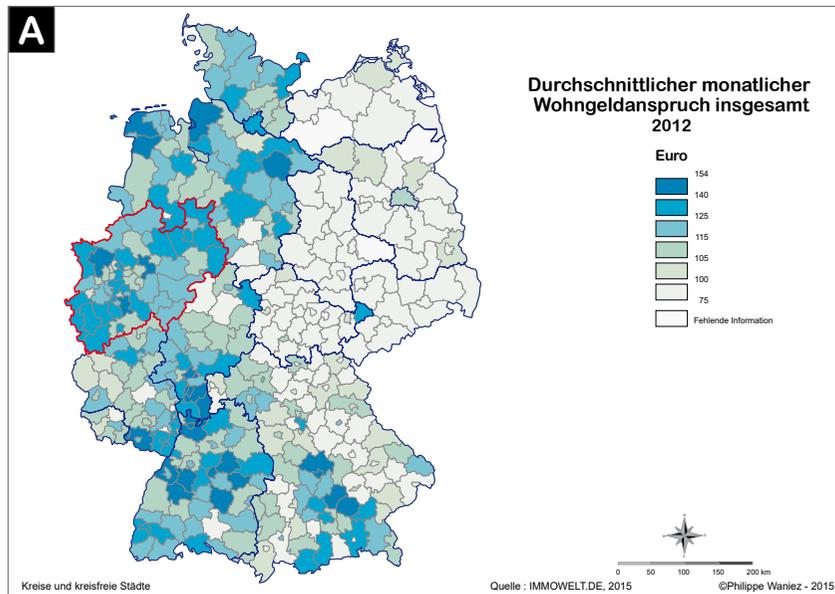
2012 stieg die Zahl der durch Wohngeld unterstützten Haushalte in Deutschland auf 770.369 d.h. 2,1% aller Haushalte. 91,0% von ihnen erhielten Mietzuschuss, der Rest nimmt den Lastenzuschuss wahr. In NRW sind 151.081 Haushalte die Empfänger von Wohngeld, das sind 19,1% der gesamten Empfänger in Deutschland (d.h. zwei Prozent weniger als sein demografischer Anteil). Auch hier ist der Mietzuschuss ausschlaggebend: 92,0%.

Die Berechnung des monatlichen Wohngeldanspruchs umfasst mehrere Parameter: die Kaltmiete, die Mietstufe der Gemeinde, die Anzahl der Haushaltsmitglieder und die Einkommen (32). So wird bei der Berechnung der Beihilfe, die geografische Lage durch die Mietstufe der Gemeinde mit aufgenommen (Werte zwischen 1 und 6 wobei 6 den teuersten Städten entspricht). Die Karte der Mietstufen in NRW ist nur unvollkommen mit den Durchschnittspreisen der Mieten, so wie sie in IMMOWELT.DE (**Karte 28**) dargestellt sind. Die grafische Darstellung zeigt eine starke Streuung der Mieten in jeder Stufe und sogar der Überlappung von Preisausdehnungen. Die Notwendigkeit, die angesetzten Preise besser zu kennen ist wichtig, um die Zuweisung der Mietstufen in jeder Kommune nachvollziehen zu können.

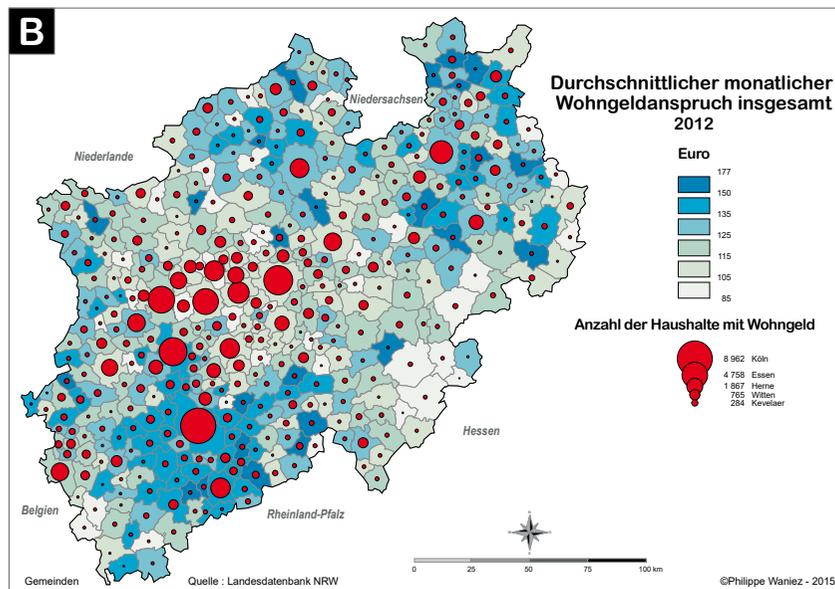
Der durchschnittliche monatliche Wohngeldanspruch insgesamt in Deutschland variiert zwischen 75,0€ und 154,0€ pro Monat. Der Betrag dieser Hilfe scheint also im absoluten Wert verhältnismäßig bescheiden. Seine Verteilung zeigt einen deutlichen Unterschied zwischen den alten und den neuen Bundesländern (**Karte 29A**).



Karte 28



Im Osten sind die Werte niedrig, in der Regel zwischen 75 und 100 Euro. Dies entspricht im Großen und Ganzen der Geografie der niedrigen Mieten und die Angemessenheit zwischen Hilfe und dem Preis scheint mehr oder weniger wirksam. Aber in den neuen Bundesländern ist das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte Deutschlands auch mit geringen Mieten noch am niedrigsten. Diese Hilfe ist für die 184.536 Empfänger der Ex-DDR sicher unentbehrlich (27,7% der Gesamtanzahl der Empfänger in Deutschland). In den alten Bundesländern zeigt sich der durchschnittliche monatliche Wohngeldanspruch insgesamt im Osten und Norden von Bayern relativ niedrig, oft unter 105 Euro. Darüber hinaus gibt es ein höheres Maß an Unterstützung in einigen Großstädten (145,0€ in Stuttgart, 149,0€ in Frankfurt am Main), aber dies ist nicht systematisch, wie in München, wo das Niveau bei 134,0€ liegt oder auch noch in Hamburg bei 131,0€.



In NRW verbinden sich mehrere Phänomene, um eine Originalkarte zu erhalten. Zuerst zentriert sich eine große Fläche an der Rheinachse mit einem insgesamt hohen monatlichen Durchschnittswohngeldanspruch, zwischen 135,0€ und 150,0€ (**Karte 29B**). Dies entspricht den höchsten Mietzonen. Im Ruhrgebiet dann ist die Höhe der Beihilfen niedriger, weil in dieser Region die Mieten im Durchschnitt billiger sind. In diesen zwei Regionen ist die Zahl der Empfänger höher als im Rest des Landes auf Grund der Gegenwart großer Städte. Schließlich scheint das Niveau der Beihilfe in Westfalen verhältnismäßig hoch, selbst wenn die Zahl der Empfänger in Münster und Bielefeld viel niedriger sind. Vielleicht liegt der Grund in der relativ hohen durchschnittlichen Anzahl der Personen pro Haushalt, die diese Region auszeichnet, Dies ermöglicht den Erhalt von Wohngeld auch bei niedrigeren Mieten, weil die Anzahl der Haushaltsmitglieder in die Berechnung einfließt.

Karten 29

Eine Synthese der Wohnungspreise: das Empirica Immobilienpreisniveau

Freundlicherweise hat das Unternehmen Empirica (30) seine errechneten Werte, des jeweiligen Immobilienpreisniveaus für alle Kreise und kreisfreien Städte von Deutschland mitgeteilt. Dieser Index „ist die gewichtete Abweichung von Miet- und Kaufpreisen (Eigentumswohnungen (ETW) und Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern (EZFH)) gegenüber dem bundesweiten Durchschnitt (Deutschland = 100)“. „Der Wert 100 setzt sich wie folgt zusammen (in Klammern ist jeweils das Gewicht angegeben, mit dem die einzelnen Werte in den Gesamtwert einfließen): Miete: 6,2 (0,5); ETW: 1.512,4 (0,25); EZFH: 1.665,4 (0,25)“. „Je höher der Wert, desto höher ist das Immobilienpreisniveau in der Regio“.

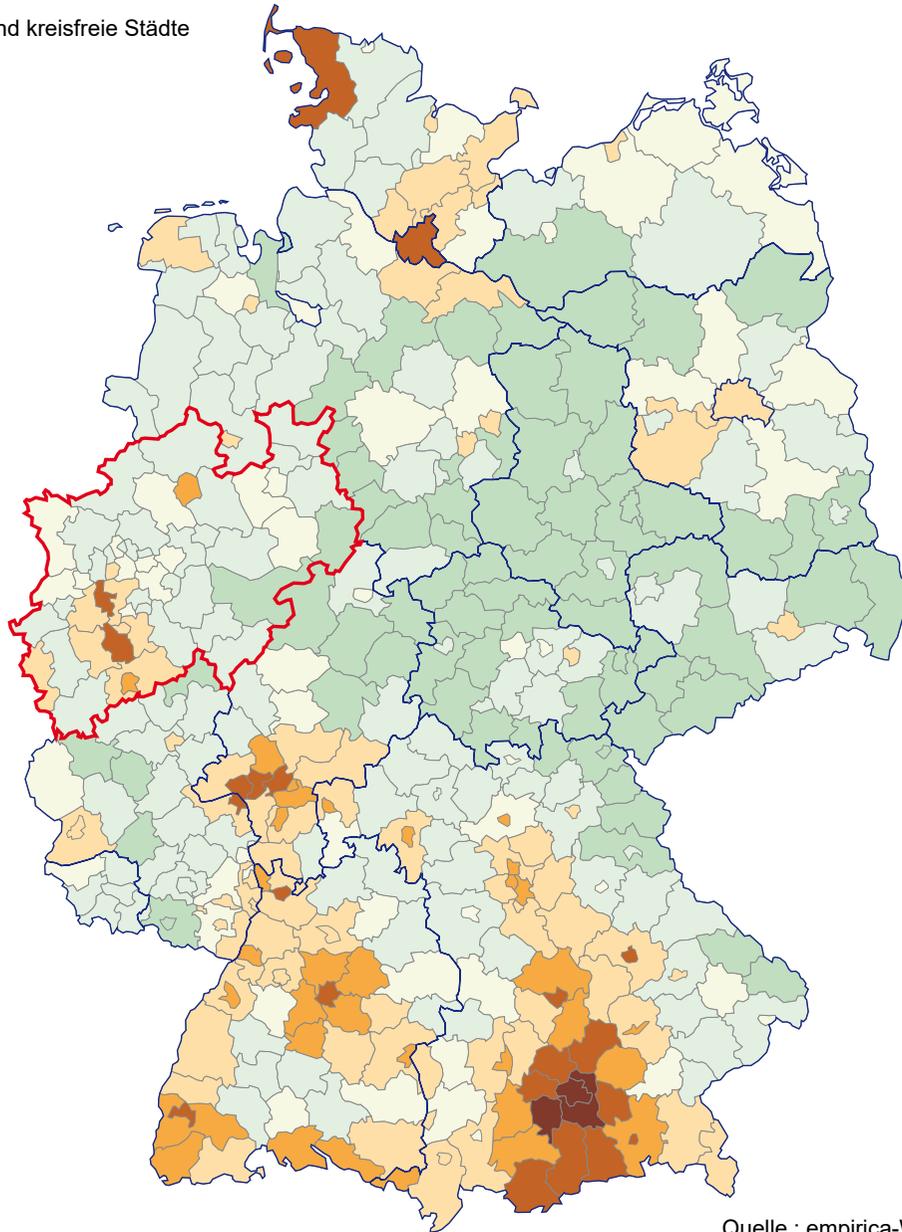
Die mit diesen Daten erarbeitete Karte (**Karte 30**) steht im Einklang mit den Ergebnissen, die man unter Verwendung der Statistiken von IMMOWELT.de erhielt. Die eindeutigste Bestätigung ist die Existenz einer starken Polarisierung der Preise in den wichtigsten kreisfreien Städten: Die zentrale Metropole weist das Niveau des höchsten Preises aus, dann vermindern sich diese Niveaus mehr oder weniger stark in Verbindung mit der Entfernung zum Zentrum der Metropole. Man muss verhältnismäßig weite Kreise um München ziehen, um Niveaus zu finden, die dem Durchschnitt von Deutschland nahe sind. Das bedeutet, dass die Preise in ganz Oberbayern hoch bleiben. Doch in den meisten anderen Städten in Deutschland, verringert sich das Preisniveau recht schnell mit dem Abstand zur Mitte des Stadtzentrums. Dies ist vor allem in Hamburg, Köln und Düsseldorf oder sogar Nürnberg der Fall. Die Verringerung ist nicht so stark in Wiesbaden und Frankfurt am Main, sowie Stuttgart oder

Freiburg im Breisgau. Die Bestätigung der besonderen Stellung von München auf dem Wohnungsmarkt wird also ebenfalls von dieser Karte unterstrichen.

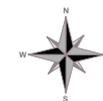
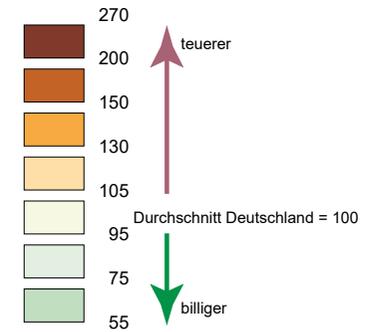
Außerhalb großer urbaner Zentren und ihres mehr oder weniger ausgedehnten Einflussbereiches, je nach Größe der Stadt und der lokalen Preismuster, liegt der Rest des Landes in der Regel unter dem nationalen Durchschnitt. Weit unter diesem Durchschnitt liegen auch die meisten der neuen Länder, abgesehen von einigen großen Städten wie Dresden, Jena, Rostock und Berlin. Ebenso erscheinen Magdeburg und Schwerin sehr preiswert. Auch erreichen, im Zusammenhang mit der Ex-DDR, die Länder von Vorpommern einen höheren Preis, sicherlich auf Grund ihres Badecharakters. Die ländlichen Kreise der alten Bundesländer sind oft günstiger, jedoch weniger deutlich als in den neuen Ländern.

Empiricas Immobilienpreisniveau ist ein gewichteter Durchschnitt der die Kontraste zwischen Kauf und Verkauf einerseits und Haus und Wohnung andererseits glättet. Wenn diese Glättung die Polarisierung der Großstädte gut voranschreibt, verwischt es den wahrnehmbaren Gegensatz von Nord-/Süd auf den Karten der Kaufpreise. Der Gegensatz entspricht eher einer regionalen Wirkung, als einer Polarisierungswirkung, selbst wenn diese sogar deutlich bleibt. Weil die Struktur der Preise von den Städten zweifellos ein wichtiger Faktor ist, ist das Niveau der akzeptablen Preise von potenziellen Kunden auch ein Element der Preisbildung. In diesem Sinne entspricht der Nord-/Süd und noch mehr der Ost/West-Kontrast auch den deutlichen Unterschieden auf der Karte des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte.

Kreise und kreisfreie Städte



Immobilienpreisniveau 3. Quartal 2014



0 50 100 150 200 km

Quelle : empirica-Wohnungsmarktreport 2015

©Philippe Waniez - 2015

6. Die Obdachlosigkeit

„Der Begriff „Obdach“ bedeutet Unterkunft oder Wohnung (33). Obdachlosigkeit wird definiert als Zustand, in dem Menschen über keinen festen Wohnsitz verfügen und im öffentlichen Raum, im Freien oder in Notunterkünften übernachten“ (33). Die Ursachen der Obdachlosigkeit sind vielfältig und können miteinander kombiniert werden: Arbeitslosigkeit, Armut, Migration, Alterung, Gesundheitsprobleme, soziale Isolation, Mangel an sozialen Einrichtungen.

Das Einrichten einer Statistik über die Obdachlosigkeit stößt auf zahlreiche Schwierigkeiten, eine der ersten besteht darin, zu definieren was „eine Wohnung haben“ bedeutet. Die europäische Typologie für Wohnungslosigkeit gibt verschiedene Formen Obdachlosigkeit an: „einen angemessenen Wohnraum haben, in dem eine Person und seine Familie ausschließlich leben können (physischen Domäne); einen Ort der Privatsphäre für die sozialen Beziehungen (Sozialbereich); einen Rechtsanspruch darauf haben (Rechtsbereich). Man unterscheidet vier Formen der Obdachlosigkeit: obdachlos sein, ohne Wohnung sein, in einer prekären Wohnungslage sein, in einer unangemessenen Wohnung zu sein. Diese Situationen zeigen alle das Nichtvorhandensein einer anständigen Wohnung“ (34).

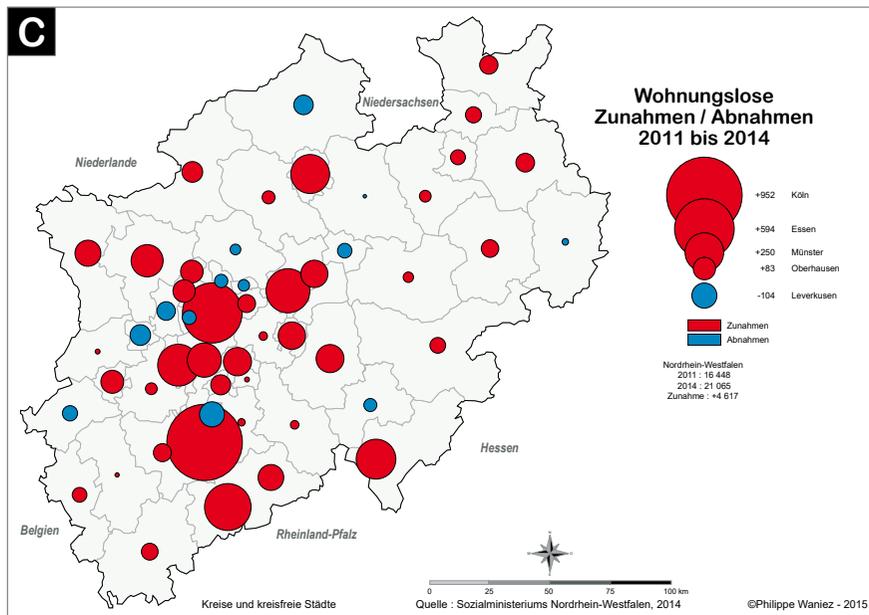
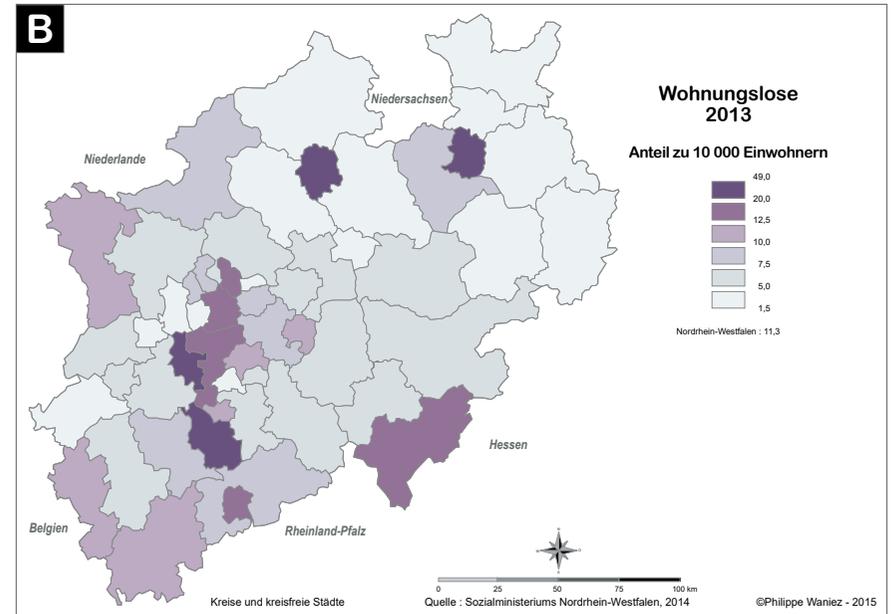
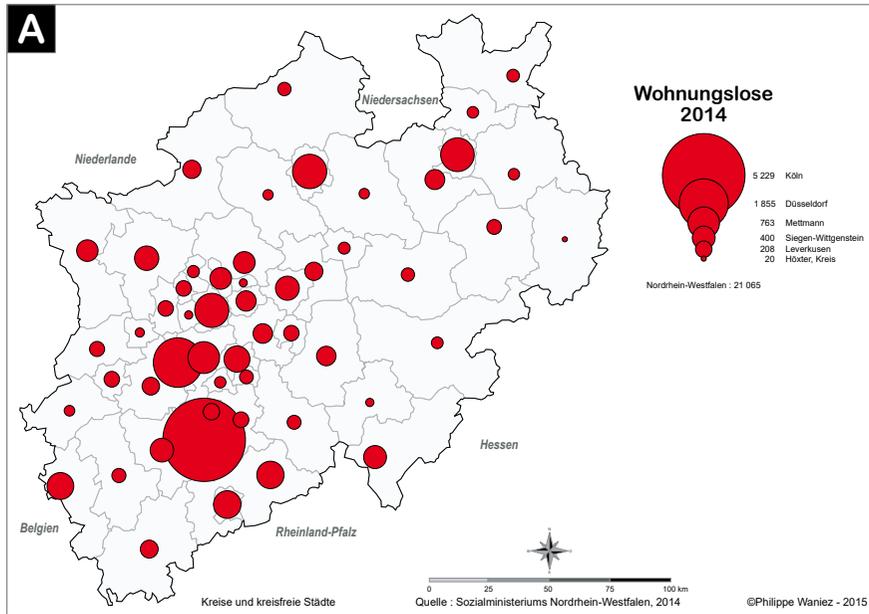
„In Deutschland ist die Zahl der Obdachlosen in keiner Bundesstatistik erfasst. Bundesweit gibt es Schätzungen, die von Wohlfahrtsverbänden aufgestellt werden“. Das sind religiöse, humanitäre oder politische Organisationen, wie zum Beispiel der Deutsche Caritasverband, das Deutsche Rote Kreuz, die Diakonie Deutschland im Evangelischen Werk für Diakonie und Entwicklung...

Die internationale soziale Bewegung Homeless Worldcup (35) beschrieb die Situation in 70 Ländern weltweit. Für Deutschland, sagt sie, „In 2012 hatten mehr als 284.000 Menschen keinen Platz zum Leben, was eine Zunahme von 15,0% beträgt, verglichen mit 2010 und man erwartet eine Zunahme der Zahlen von zusätzlich 30,0% auf 380.000 bis 2016 (Deutsche Welle, 2014). Mehr als 15,0% der Menschen in den Hilfsprogrammen für Obdachlosigkeit waren Ausländer (Spiegel, 2013“. Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales gibt seinerseits für 2012 an, dass die Zahl von ungefähr 284.000 Wohnungslosen einen Anteil von 35 auf 10.000 Einwohner beträgt mit einem Anstieg von 14,5% seit 2006. Man rechnet 106.000 Mehrpersonengemeinschaften und 178.000 Alleinstehende, von denen 24.000 ohne jede Unterkunft auf der Straße leben (diese Daten stammen von der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe BAGW). Man versteht, dass die Statistiken unsicher sind aber es setzten sich zwei Schlussfolgerungen durch: Die Zahl von Wohnungslosen in Deutschland liegt zwischen 250.000 und 300.000 und sie hat eine zunehmende Tendenz. Die Personen ohne Unterbringungslösung, also „auf der Straße“, das heißt wirklich Obdachlose, stellen ungefähr 10,0% aller dar.

In NRW sind die Statistiken der Obdachlosigkeit auf dem Niveau der Kommunen bis 2006 erstellt worden. Eine Reform des Sozialministeriums Nordrhein-Westfalen hat veranlasst, dass diese Statistiken seit 2011 verfügbar sind, aber leider nur auf dem Niveau der Kreise und kreisfreien Städte und damit auf der geografischen Karte weniger detailliert.

In 2014 wurden 21.065 Wohnungslose in NRW gezählt, das sind 11,3 auf 10.000 Einwohner. Dieser Anteil erscheint ganz anders als der nationale Durchschnitt: bedeutet das, dass die Obdachlosigkeit in NRW geringer ist oder dass die benutzte Definition restriktiver ist, als diejenige der caritativen Organisationen? Wie dem auch sei, die Anzahl der Wohnungslosen nimmt tendenziell zu. Es waren 16.448 im Jahre 2011, was ein Wachstum von etwas mehr als 1.000 Personen für jedes Jahr bedeutet.

In Köln ist die Anzahl der Wohnungslosen mit 5.229 Personen (**Karte 31A**) am höchsten, das ist ein Wert von 48,5 auf 10.000 Bewohner (**Karte 31B**); ein Viertel aller Wohnungslosen von NRW wurden in Köln registriert. In Köln steigt ihre Zahl ebenfalls mehr: +952 Personen zwischen 2011 und 2014 (**Karte 31C**). In der Regel ist die Wohnungslosigkeit vor allem ein städtisches Phänomen; wobei die größten Städte des Landes unterschiedlich stark betroffen sind. Die Situation erscheint verhältnismäßig schlecht in Düsseldorf, Münster und Bielefeld; auch in Bonn, Mettmann, Essen ist sie nicht besser. Aber das Ruhrgebiet ist eher weniger betroffen, als die Rheinachse. Es sind meist die Städte, in denen sich Reichtum produziert und sich oft auf arrogante Weise zur Schau stellt, in denen sich große Armut entwickelt. Das ist übrigens eine allgemeine Regel in einer Anzahl entwickelter Länder.



Referenzen

- (1) <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00103398/document>, s. 303
- (2) <http://www.interet-general.info/spip.php?article167>
- (3) http://fr.wikipedia.org/wiki/Plan_Marshall
- (4) http://fr.wikipedia.org/wiki/Trente_Glorieuses
- (5) http://fr.wikipedia.org/wiki/Bulle_immobili%C3%A8re_espagnole
- (6) <http://www.zeitklicks.de/ddr/zeitklicks/zeit/alltag/zu-hause/wohnen/>
- (7) http://fr.wikipedia.org/wiki/Bonn#Bonn.2C_capitale_f.C3.A9d.C3.A9rale
- (8) http://de.wikipedia.org/wiki/Bonn#cite_ref-6
- (9) http://de.wikipedia.org/wiki/Einwohnerentwicklung_von_Bonn
- (10) [http://de.wikipedia.org/wiki/Schreibtisch_des_Ruhrgebiets_\(D%C3%BCsseldorf\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Schreibtisch_des_Ruhrgebiets_(D%C3%BCsseldorf))
- (11) <http://fr.wikipedia.org/wiki/Wirtschaftswunder>
- (12) http://de.wikipedia.org/wiki/Luftangriffe_auf_D%C3%BCsseldorf#cite_note-1
- (13) <https://www.duesseldorf.de/statistik/stadtforschung/sachthemen/bevoelkerung.shtml>
- (14) <http://de.wikipedia.org/wiki/Garath>
- (15) [http://de.wikipedia.org/wiki/Hellerhof_\(D%C3%BCsseldorf\)?uselang=en](http://de.wikipedia.org/wiki/Hellerhof_(D%C3%BCsseldorf)?uselang=en)
- (16) <http://www.rp-online.de/nrw/staedte/duesseldorf/einwohnerzahl-duesseldorf-auf-dem-sprung-zur-600000-stadt-aid-1.3918617>
- (17) <http://www.bild.de/regional/ruhrgebiet/das-inferno-in-der-das-alte-essen-fuer-immer-versank-10386060.bild.html>
- (18) http://de.wikipedia.org/wiki/Einwohnerentwicklung_von_Essen

- (19) https://www.essen.de/leben/stadtteile/katernberg_1/geschichte_4.de.html
- (20) http://de.wikipedia.org/wiki/Luftangriffe_auf_Wuppertal
- (21) https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Downloads/DE/Merkmale/Merkmale_GWZ.pdf?__blob=publicationFile&v=13
- (22) René Lebeau: l'Habitat rural en Allemagne. http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/geoca_1164-6268_1945_num_20_3_6607
- (23) <http://de.wikipedia.org/wiki/Mietspiegel>
- (24) <http://www.mietspiegeltabellen.de/>
- (25) <https://www.gfk.com/de/loesungen/geomarketing/Real-estate-consultancy/Seiten/Real-estate-consultancy.aspx>
- (26) http://www.nrwbank.de/de/corporate/presse/pressearchiv/2013/131223_PI_Wohnungsmarktbericht_Mieten.html
- (27) <http://www.nexiga.com/infocenter/produktbroschueren/>
- (28) <https://www.empirica-systeme.de/Produkte>
- (29) <http://www.immobilienportale.com/uebersicht-immobilienportale/>
- (30) http://www.empirica-institut.de/kufa/empirica_wohnungsmarktreport_2015_MUSTER.pdf
- (31) http://www.wohngeld.de/wohngeld.de_neu/portal/allg_wg1.aspx
- (32) <http://www.wohngeld.org/wohngeldrechner.html>
- (33) <https://de.wikipedia.org/wiki/Obdachlosigkeit>
- (34) <http://www.feantsa.org/spip.php?article121&lang=en>
- (35) <https://www.homelessworldcup.org/homelessness-statistics/#europe>
- (36) http://www.bagw.de/de/themen/zahl_der_wohnungslosen/