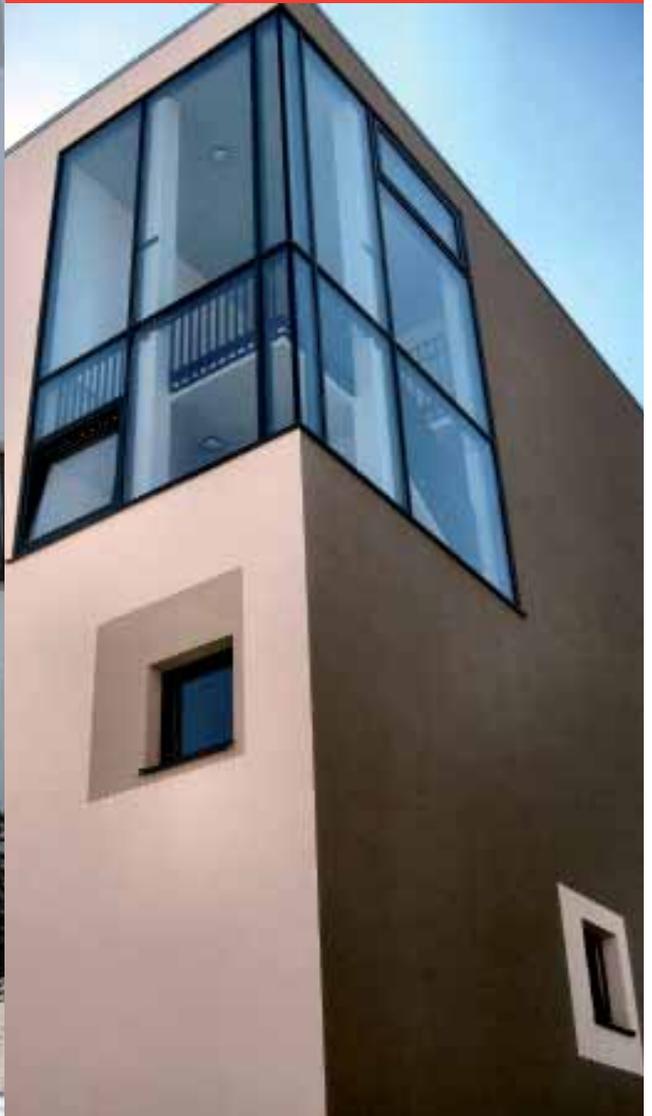




Landeshauptstadt
Düsseldorf

Wohnungsmarkt Düsseldorf 2009/2010



Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	4	3
Tabellenverzeichnis	6	
1. Überblick	7	
1.1 Die wichtigsten Daten	7	
1.2 Zusammenfassung	8	
2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	10	
2.1 Entwicklung der Wirtschaft	10	
2.2 Entwicklung der Baupreise	11	
2.3 Entwicklung der Hypothekenzinsen	12	
3. Grundstücksmarkt	13	
3.1 Kauffälle	13	
3.2 Marktpreise in Düsseldorf	15	
3.3 Vergleich mit anderen Städten in NRW	17	
4. Wohnungsangebot	19	
4.1 Wohnungsbestand	19	
4.2 Eigentumsquote	20	
4.3 Wohnungsdichte	21	
4.4 Alter des Wohnungsbestandes	22	
4.5 Größe und Ausstattung des Wohnungsbestandes	23	
4.6 Bautätigkeit	24	
4.7 Geförderter Wohnungsbestand	26	
5. Wohnungsnachfrage	33	
5.1 Bevölkerung	33	
5.2 Beschäftigung	34	
5.3 Einkommen	35	
6. Lage auf dem Wohnungsmarkt	36	
6.1 Fluktuation	36	
6.2 Mieten	38	
6.3 Wohngeld	47	
6.4 Versorgung mit Mietwohnraum	49	
6.5 Leerstand	54	
7. Befragung „Wohnen im Alter“	57	
7.1 Zielsetzung	57	
7.2 Methode und Durchführung	57	
7.3 Repräsentativität	57	
7.4 Ergebnisse der Befragung	58	
7.5 Fragebogen	71	
8. Bezirksprofile	75	
Stadtbezirk 1	75	
Stadtbezirk 2	76	
Stadtbezirk 3	77	
Stadtbezirk 4	78	
Stadtbezirk 5	79	
Stadtbezirk 6	80	
Stadtbezirk 7	81	
Stadtbezirk 8	82	
Stadtbezirk 9	83	
Stadtbezirk 10	84	

Abbildungsverzeichnis

4	Abbildung 1	Hypothekenzinsen mit 10-jähriger Festschreibung	12
	Abbildung 2	Kaufpreisentwicklung unbebauter Wohnungsbaugrundstücke	15
	Abbildung 3	Kaufpreisentwicklung bebauter Wohnungsbaugrundstücke	15
	Abbildung 4	Kaufpreisentwicklung Eigentumswohnungen	16
	Abbildung 5	Entwicklung der Kauffälle Eigentumswohnungen NRW 2000 – 2009	17
	Abbildung 6	Wohnungsbestand in den Stadtbezirken 2009	19
	Abbildung 7	Selbstgenutzte Eigentumswohnungen und Eigenheime 2009	20
	Abbildung 8	Wohnungsdichte in den Stadtbezirken 2009	21
	Abbildung 9	Wohnungsbestand nach Baualtersklassen 2009	22
	Abbildung 10	Wohnungsgröße, Wohnfläche je Einwohner, Einwohner je Wohnung (Durchschnitt 2009)	23
	Abbildung 11	Anzahl der Räume (inklusive Küchen) in den Wohnungen 2009	23
	Abbildung 12	Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen 2000 – 2009	24
	Abbildung 13	Anteil preis- und belegungsgebundener Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand	26
	Abbildung 14	Anteil der Sozialwohnungen in den Bezirken 2009	27
	Abbildung 15	Bewilligungen Neu-, Um- und Ausbau von Mietwohnungen	28
	Abbildung 16	Förderung von Eigentumsmaßnahmen (Objekte)	31
	Abbildung 17	Innerstädtische Umzüge, Zuzüge von auswärts, Wanderungssalden	36
	Abbildung 18	Wanderung Region Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein 2009	37
	Abbildung 19	Entwicklung der Nettokaltmieten nach Mietspiegel (Mittelwert)	39
	Abbildung 20	Anzahl der Zimmer in den angebotenen Mietwohnungen 2009/2010	41
	Abbildung 21	Durchschnittliche Wohnfläche und Miete in den angebotenen Mietwohnungen 2009/2010	42
	Abbildung 22	Bandbreite der Nettokaltmieten nach Größenklassen 2009/2010	43
	Abbildung 23	Zeitungsauswertung Angebotsmieten 2009/2010 nach Stadtteilen	44
	Abbildung 24	Mittelwert Nettokaltmiete je Quadratmeter/Anteil am Wohnungsangebot 2009/2010	45
	Abbildung 25	Überregionaler Vergleich Angebotsmieten 2009 und 2010	46
	Abbildung 26	Wohngeld: Soziale Stellung des Haushaltsvorstandes	48
	Abbildung 27	Wohngeld: Durchschnittliche monatliche Wohngeldzahlung	48
	Abbildung 28	Registrierte wohnungssuchende Haushalte	50
	Abbildung 29	Personenkreise wohnungssuchende Haushalte 2009	51
	Abbildung 30	Akquirierte freifinanzierte Wohnungen	52
	Abbildung 31	Leerstandsquote in den Stadtteilen > 3 Monate, September 2010	55
	Abbildung 32	Befragung „Wohnen im Alter“ – Alter der Befragten	58
	Abbildung 33	Befragung „Wohnen im Alter“ – Geschlecht der Befragten	58
	Abbildung 34	Befragung „Wohnen im Alter“ – Haushaltsgröße	59
	Abbildung 35	Befragung „Wohnen im Alter“ – Weitere Haushaltsmitglieder	59
	Abbildung 36	Befragung „Wohnen im Alter“ – Verfügbares monatliches Nettoeinkommen	60
	Abbildung 37	Befragung „Wohnen im Alter“ – Wohnwunsch im Alter – Gesamtbetrachtung	60
	Abbildung 38	Befragung „Wohnen im Alter“ – Wohnwunsch im Alter nach Auseinandersetzung mit dem Thema	61
	Abbildung 39	Befragung „Wohnen im Alter“ – Wohnwunsch im Alter nach Altersklassen	62
	Abbildung 40	Befragung „Wohnen im Alter“ – Wohnwunsch im Alter nach Familienstand	63
	Abbildung 41	Befragung „Wohnen im Alter“ – Wohnwunsch im Alter nach Einkommen	64
	Abbildung 42	Befragung „Wohnen im Alter“ – Bei Entscheidung für ein Wohnprojekt: Welche Mitbewohner sind gewünscht?	65
	Abbildung 43	Befragung „Wohnen im Alter“ – Anzahl der Zimmer in einer neuen Wohnung	66
	Abbildung 44	Befragung „Wohnen im Alter“ – Anzahl der Zimmer in einer neuen Wohnung – Altersgruppen	66
	Abbildung 45	Befragung „Wohnen im Alter“ – Wohnfläche in einer neuen Wohnung	67
	Abbildung 46	Befragung „Wohnen im Alter“ – Wohnfläche in einer neuen Wohnung – Altersgruppen	67
	Abbildung 47	Befragung „Wohnen im Alter“ – Anmietung oder Kauf einer Wohnung	68

Abbildung 48	Befragung „Wohnen im Alter“ – Anmietung oder Kauf einer Wohnung – Altersgruppen	68	5
Abbildung 49	Befragung „Wohnen im Alter“ – Bevorzugte Stadtteile bei Umzug	69	
Abbildung 50	Befragung „Wohnen im Alter“ – Bevorzugte Stadtteile bei Umzug derjenigen, die sich für ein Wohnprojekt entscheiden	70	
Abbildung 51	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 1	75	
Abbildung 52	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 2	76	
Abbildung 53	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 3	77	
Abbildung 54	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 4	78	
Abbildung 55	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 5	79	
Abbildung 56	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 6	80	
Abbildung 57	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 7	81	
Abbildung 58	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 8	82	
Abbildung 59	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 9	83	
Abbildung 60	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 10	84	

Tabellenverzeichnis

6	Tabelle 1	Die wichtigsten Daten	7
	Tabelle 2	Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner 1999 – 2008	10
	Tabelle 3	Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden in NRW	11
	Tabelle 4	Neubaukosten geförderter Eigentumsmaßnahmen	11
	Tabelle 5	Kauffälle 2000 – 2009	13
	Tabelle 6	Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke 2001 – 2009	14
	Tabelle 7	Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW: Vergleichspreise Neubauten in mittleren Wohnlagen 2009	18
	Tabelle 8	Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW: Vergleichspreise Gebrauchtimmobilien in mittleren Wohnlagen 2009	18
	Tabelle 9	Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Stadtbezirken 2000 – 2009	19
	Tabelle 10	Wohnungsbestand in Wohngebäuden nach Baualtersklassen – Anteil am Gesamtwohnungsbestand in Prozent, Stand 2009	22
	Tabelle 11	Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden 2000 – September 2010	24
	Tabelle 12	Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden 2000 – September 2010	25
	Tabelle 13	Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen in den Stadtbezirken 2009	25
	Tabelle 14	Fortschreibung gebundener Mietwohnungsbestand NRW	27
	Tabelle 15	Förderung von Mietwohnungen in den Stadtbezirken (Bewilligungen)	29
	Tabelle 16	Entwicklung der Einwohner und Haushalte	33
	Tabelle 17	Entwicklung der Arbeitslosenquote	34
	Tabelle 18	Wanderungen und innerstädtische Umzüge 2009	36
	Tabelle 19	Verbraucherpreisindex NRW: Allgemein und Entwicklung der Wohnungsmieten 2000 – Oktober 2010	38
	Tabelle 20	Zeitungsanalyse der Mietangebote in Düsseldorf 1997 – Frühjahr 2006	40
	Tabelle 21	Veränderung der Nettokaltmieten (Mittelwert) 2009/2010	42
	Tabelle 22	Nettokaltmieten (Mittelwert) und Anteil der Angebote nach Größenklasse in ausgewählten Stadtteilen	46
	Tabelle 23	Wohngeld: Anzahl der Personen im Haushalt	47
	Tabelle 24	Dringlichkeitsstufen der vorgemerkten wohnungssuchenden Haushalte	50
	Tabelle 25	Leerstandsquote in den Stadtteilen September 2010, Auswertung Leeranlagen	56
	Tabelle 26	Kennzahlen Stadtbezirk 1	75
	Tabelle 27	Kennzahlen Stadtbezirk 2	76
	Tabelle 28	Kennzahlen Stadtbezirk 3	77
	Tabelle 29	Kennzahlen Stadtbezirk 4	78
	Tabelle 30	Kennzahlen Stadtbezirk 5	79
	Tabelle 31	Kennzahlen Stadtbezirk 6	80
	Tabelle 32	Kennzahlen Stadtbezirk 7	81
	Tabelle 33	Kennzahlen Stadtbezirk 8	82
	Tabelle 34	Kennzahlen Stadtbezirk 9	83
	Tabelle 35	Kennzahlen Stadtbezirk 10	84

1 – Überblick

1.1 – Die wichtigsten Daten

Tabelle 1

	2007	2008	2009
Wirtschaftliche Rahmendaten			
Preisindex für Lebenshaltung NRW (2005 = 100)	103,7	106,3	106,6
Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden NRW (2005 = 100)	108,4	111,2	111,7
Grundstücksmarkt			
Kauffälle gesamt	4.666	4.517	4.690
Preisindex unbebaute Einfamilienhaus-Grundstücke (1980 = 100)	261	274	255
Preisindex bebaute Reiheneinfamilienhaus-Grundstücke (1985 = 100)	171	170	174
Preisindex Eigentumswohnungen Nachkriegsbaujahre (1980 = 100)	146	147	151
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand	330.010	330.658	331.350
davon Sozialwohnungen (Mietwohnungen)	27.031	24.898	23.709
Baugenehmigungen (Neubau von Wohngebäuden)	998	714	1.030
Förderung von Mietwohnungen	43	263	141
Förderung von Eigentumsmaßnahmen	69	86	80
Wohnungsnachfrage			
Bevölkerung	585.054	586.850	587.158
Haushalte	319.000	318.000	321.000
verfügbares Einkommen je Einwohner	22.055	22.553	k. A.
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	343.237	358.571	359.937
Arbeitslosenquote (alle abhängigen Erwerbspersonen)	10,8%	10,1%	10,2%
Empfänger von ALG I (31.12. d. J.)	6.130	5.754	7.771
Empfänger von ALG II (31.12. d. J.)	44.475	43.073	44.267
Empfänger von Grundsicherung	7.737	8.213	8.382
Registrierte wohnungssuchende Haushalte ¹⁾	4.043	4.377	4.489
Lage auf dem Wohnungsmarkt			
Wanderungssaldo (Personen)	+ 3.650	k. A.	+ 826
Mietpreisindex NRW (Netto-Kalt-Miete) (2005 = 100)	102,0	102,8	103,9
Wohngeldempfänger	9.294	8.086	11.074
Leerstandsquote zum 01.09. des Jahres (> 3 Monate) ²⁾	2,48%	2,90%	2,15%

¹⁾ Haushalte, die im Besitz eines gültigen Wohnberechtigungsscheines sind und eine öffentlich geförderte Wohnung suchen.

²⁾ Auswertung anhand der so genannten Leeranlagen des lokalen Stromversorgers. (Einzelheiten hierzu S. 54 ff).
Leerstandsquote zum 01.09.2010 = 3,21 %

1.2 – Zusammenfassung

Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in Düsseldorf stieg gegenüber dem Vorjahr um 5.159 Euro und liegt mit 73.459 Euro deutlich über dem Durchschnitt in Deutschland (30.392 Euro) sowie dem Durchschnitt in Nordrhein-Westfalen (30.473 Euro).

Wirtschaftliche
Entwicklung

Die Anzahl aller Kauffälle ist in 2009 gegenüber dem Vorjahr um 173 (+ 3,8%) gestiegen.

Grundstücksmarkt

Auf dem Teilmarkt der unbebauten Wohnungsbaugrundstücke stieg die Zahl der Kauffälle um 26,8%. Gleichzeitig sank der Flächenumsatz um 44,3%, der Geldumsatz sogar um 51,5%. Im Ergebnis verringerte sich der Umsatz je Hektar damit um 13%.

Die Zahl der verkauften Einfamilienhausgrundstücke stieg um 51,2%, die hier gehandelten Flächen allerdings lediglich um 8,5%. Der Geldumsatz verminderte sich um 29,1%. Obgleich in Düsseldorf eine Preissenkung von 7% zu verzeichnen (landesweit blieben die Preise auf Vorjahresniveau) ist, liegt der durchschnittliche Baulandpreis mit 460 Euro pro Quadratmeter rund 24% höher als der höchste mittlere Preis in der Wohnungsmarktregion.

Die Preise für bebaute Grundstücke entwickelten sich im Jahr 2009 uneinheitlich. So ist bei den freistehenden Einfamilienhäusern erstmals seit 2004 ein Preisrückgang zu verzeichnen (- 5,2%).

Demgegenüber stiegen die Preise für Reiheneinfamilienhäuser um 2,4% und erreichen damit einen neuen Höchststand.

Bei Renditeobjekten stagnierten die Preise auf hohem Niveau.

Die Düsseldorfer Preise für Bauland, Neubauten und Gebrauchtimmobilien gehören weiterhin zu den höchsten in NRW.

Die Spitzenreiter bei den Baulandpreisen in den umliegenden Kreisen sind die unmittelbar an Düsseldorf angrenzenden kreisangehörigen Gemeinden.

Ende 2009 gab es in Düsseldorf insgesamt 331.350 Wohnungen, davon 42.528 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Wohnungsangebot

9

Der Anteil selbstgenutzter Eigentumswohnungen und Eigenheime liegt stieg leicht (+ 0,15%) und liegt im städtischen Durchschnitt bei 17,03%.

Mehr als 81% der Wohnungen in Düsseldorf sind 30 Jahre und älter.

Die Wohnungsdichte liegt in Düsseldorf bei durchschnittlich 1.526 Wohnungen je Quadratkilometer. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag 2009 bei 70,89 qm.

Im Jahr 2009 wurden 648 Neubauwohnungen fertig gestellt. Für 1.030 Wohnungen wurden Baugenehmigungen erteilt. Die Zahl der Baugenehmigungen stieg damit gegenüber 2008 um rund 44%. Im Jahr 2010 setzte sich der Trend fort. So wurden bis September 2010 Baugenehmigungen für weitere 978 Wohnungen erteilt.

Der Bestand von 23.709 Sozialwohnungen (Stand 31.12.2009) wird weiter zurückgehen. Der Anteil am gesamten Wohnungsbestand ist auf 7,16% gesunken. Seit dem Jahr 2000 hat sich der Bestand um insgesamt 12.469 Wohnungen verringert. Auf Grund vorzeitiger Rückzahlungen der Förderdarlehen ist heute bereits bekannt, dass in den kommenden 10 Jahren bei 5.796 dieser Wohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindungen enden.

Ende 2009 wohnten in Düsseldorf 587.158 Personen (+ 308) in 321.000 Haushalten.

Wohnungsnachfrage

Die Zahl der in Düsseldorf sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich 2009 um 0,4% auf 359.937 erhöht. 198.019 dieser Beschäftigten wohnten auch in Düsseldorf.

Laut Zeitungsauswertung setzt sich das Wohnungsangebot mit über 68% aus Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen zusammen. Die durchschnittliche Miete bei diesen Wohnungen liegt zwischen 7,99 Euro/qm/monatlich (2-Raum-Wohnungen) und 8,26 Euro qm/monatlich (3-Raum-Wohnungen).

Lage auf dem
Wohnungsmarkt

Zum Teil erhebliche Verbesserungen für Empfängerinnen und Empfänger von Wohngeld ließ die Zahl der Haushalte mit Wohngeldbezug um 2.988 auf 11.074 steigen. Die durchschnittliche monatliche Wohngeldzahlung stieg ebenfalls deutlich von 130 Euro auf 184 Euro.

Ende 2009 waren 4.489 wohnungssuchende Haushalte registriert.

Nach Auswertung der Leeranlagen ergibt sich zum September 2010 eine Leerstandsquote von 3,21% (> 3 Monate) bzw. 2,68% (> 6 Monate).

Leerstand

2 – Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

10 2.1 – Entwicklung der Wirtschaft

Ein wichtiges Instrument zur Einschätzung der Wirtschaftskraft ist das jährliche Bruttoinlandsprodukt (BIP). Es bemisst den Marktwert aller innerhalb eines Jahres hergestellten Güter und Dienstleistungen für den Endgebrauch. Zur besseren Vergleichbarkeit wird im Folgenden das BIP je Einwohner dargestellt:

Tabelle 2

Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner 1999 – 2008										
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Deutschland	24.511	25.095	25.664	25.984	26.221	26.798	27.190	28.229	29.518	30.392
NRW	24.802	25.236	25.622	25.944	26.073	26.726	27.029	27.852	29.443	30.473
Düsseldorf	59.766	60.242	62.922	61.899	62.412	62.990	63.275	64.563	69.733	73.459
Köln	39.782	38.944	40.466	40.165	40.200	41.091	39.987	42.200	44.081	43.244
Münster	36.089	36.054	36.803	37.361	38.435	39.517	39.878	42.055	43.391	45.051
Kreis NE	25.478	25.586	28.270	29.527	29.653	31.801	31.869	32.527	33.704	34.586
Krefeld	27.619	28.951	28.760	30.138	29.647	31.921	31.331	30.627	32.833	33.744
Kreis ME	23.799	23.853	24.492	24.489	24.547	25.126	26.258	26.923	29.291	30.583
Dortmund	24.278	24.940	26.290	26.578	27.773	29.389	30.276	29.064	31.103	32.627
Hamburg	41.493	42.423	44.403	44.907	44.980	45.620	46.378	46.727	47.480	49.382
München	51.029	51.656	51.974	52.572	52.602	53.447	53.560	54.606	56.625	55.996
Frankfurt	68.456	68.405	72.101	72.280	73.427	74.605	75.189	77.190	77.795	80.770
Stuttgart	48.974	49.139	52.786	54.338	56.044	55.659	53.958	57.654	59.137	57.520

Quelle: Statistische Ämter der Länder, „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen“

Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in Düsseldorf liegt deutlich über dem Durchschnitt in Deutschland (+ 142%) sowie dem Durchschnitt in Nordrhein-Westfalen (+ 141%). In den vergangenen 10 Jahren stieg das Bruttoinlandsprodukt in Düsseldorf um 22,9%.

Ein höheres Bruttoinlandsprodukt wird innerhalb von NRW in keiner anderen Gemeinde erzielt.

Das BIP je Einwohner in Düsseldorf liegt deutlich über dem Durchschnitt in Deutschland sowie dem Durchschnitt in NRW.

2.2 – Entwicklung der Baupreise

2.2.1 – Baupreise in NRW

In Nordrhein-Westfalen haben sich die Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden bis Ende 2006 nur geringfügig erhöht. Nachdem die Preise im Jahr 2007 deutlich stiegen (+ 6,5 %), verlangsamte sich die Erhöhung ab 2008 wieder. 2009 lag die Preiserhöhung bei + 0,4 %, von Januar bis August 2010 bei + 1,7 %.

Im Jahr 2009 erhöhten sich die Baupreise um durchschnittlich 0,4 %.

Tabelle 3

Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden in NRW											
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	08/2010
Jahresdurchschnitt	97,8	98,2	98,0	98,0	99,2	100,0	101,7	108,4	111,2	111,7	113,6
Veränderungen gegenüber Vorjahr in %	0	+ 0,4	- 0,2	0	+ 1,2	+ 0,8	+ 1,7	+ 6,6	+ 2,6	+ 0,4	+ 1,7 ¹⁾

1) Veränderung gegenüber Durchschnitt 2009

Quelle: IT.NRW

2.2.2 – Baupreise in Düsseldorf

Ein Baupreisindex für Bauleistungen in Düsseldorf wird nicht erhoben. Anhand der Baukostenentwicklung im geförderten Eigenheimbau lässt sich die Entwicklung der Baupreise in Düsseldorf jedoch ableiten. Hierbei wurden allerdings die Gesamtbaukosten zugrunde gelegt, da die reinen Baukosten anhand der Förderunterlagen nicht mehr verlässlich ausgewertet werden können.

Die Auswertung der Gesamtbaukosten für geförderte Eigenheime und Eigentumswohnungen zeigt eine uneinheitliche Entwicklung. So sanken die Neubaukosten für Eigenheime um rund 3 %, die Kosten für neu erstellte Eigentumswohnungen stiegen dagegen um 3,5 %. Angesichts der geringen Fallzahlen handelt es sich allerdings um keine repräsentativen Daten.

Tabelle 4

Neubaukosten geförderter Eigentumsmaßnahmen (Euro je qm)										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Einfamilienhäuser	1.971	1.951	2.088	2.078	2.054	1.991	2.056	2.288	2.551	2.475
Eigentumswohnungen	1.588	1.202	1.717	2.195	2.116	2.005	2.200	2.386	2.397	2.481

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

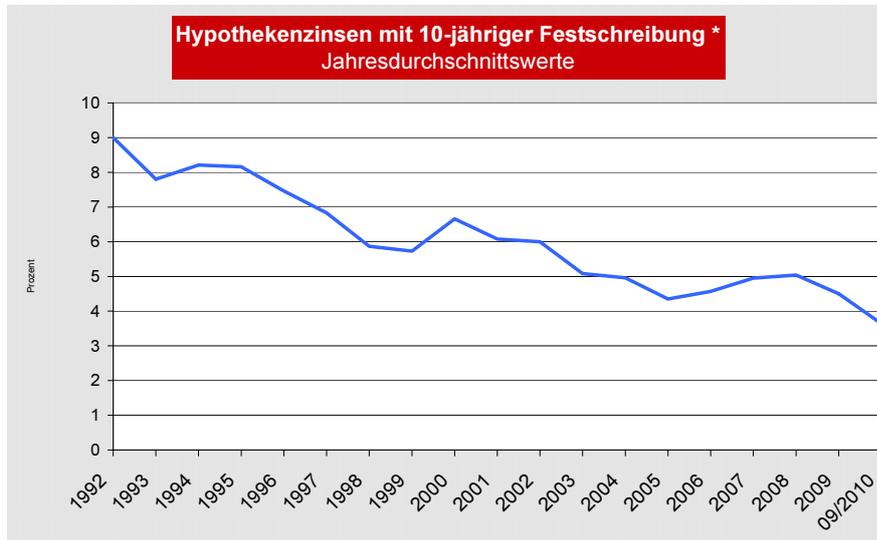
12 2.3 – Entwicklung der Hypothekenzinsen

Unterschiedliche Rahmenbedingungen beeinflussen den Wohnungsbau und die Modernisierung von Wohnungen. Ein wesentlicher Faktor ist die Entwicklung der Hypothekenzinsen. Nachdem im Jahr 2005 ein absoluter Tiefststand bei den Zinsen zu verzeichnen war, haben sich diese in den Jahren 2007 und 2008 leicht erhöht.

Zinsen sind 2009 gesunken und erreichen im August 2010 einen neuen Tiefststand.

Seit Dezember 2008 sinken die Zinsen erneut und haben im August 2010 einen neuen Tiefststand erreicht.

Abbildung 1



Quelle: Bundesbank

3 – Grundstücksmarkt

3.1 – Kauffälle

13

Die Anzahl aller Kauffälle ist in 2009 gegenüber dem Vorjahr um 173 (+ 3,8%) gestiegen.

Zahl der Kauffälle ist um 3,8% gestiegen.

Tabelle 5

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
unbebaute Grundstücke gesamt	292	279	251	237	256	257	284	238	197	213
– davon nur für Wohnzwecke	145	150	129	100	132	118	116	105	71	90
bebaute Grundstücke gesamt	1.192	1.209	1.178	1.224	1.083	1.324	1.389	1.471	1.194	1.186
– davon Einfamilienhäuser	702	686	725	805	726	821	691	710	614	676
– davon Mehrfamilienhäuser (≤ 20% Gewerbeanteil)	281	297	252	243	232	287	352	366	342	306
Wohnungs- und Teileigentum	3.419	3.712	3.919	3.989	3.170	3.973	3.201	2.877	3.073	3.236
– davon Wohnungseigentum ¹⁾	3.104	3.442	3.630	3.633	2.847	3.506	2.847	2.625	2.806	2.996
Gesamtzahl aller Kauffälle	4.941	5.239	5.394	5.509	4.565	5.610	4.938	4.666	4.517	4.690

¹⁾ ohne Wohnungseigentum im Erbbaurecht

Quelle: Grundstücksmarktberichte Düsseldorf; Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Düsseldorf

3.1.1 – Unbebaute Grundstücke für Wohnzwecke

Von besonderer Bedeutung für die Einschätzung der kurz- bis mittelfristig realisierbaren Wohnungseinheiten ist der Teilmarkt der unbebauten Wohnungsbaugrundstücke. Hier stieg die Anzahl der Kauffälle um 26,8%. Gleichzeitig sank der Flächenumsatz um 44,3%, der Geldumsatz sogar um 51,5%. Im Ergebnis verringerte sich der Umsatz je Hektar damit um 13%.

Steigerung der Kauffälle um 26,8%, aber Verringerung des Flächenumsatzes um 44,3% und des Geldumsatzes um 51,5%.

Bei der Betrachtung der einzelnen Segmente zeigt sich allerdings eine sehr unterschiedliche Entwicklung.

Grundstücke für Einfamilien- und Reihenhäuser

Die Zahl der verkauften Einfamilienhausgrundstücke stieg um 51,2%, die hier gehandelten Flächen allerdings lediglich um 8,5%. Der Geldumsatz verminderte sich um 29,1%.

Im Jahr 2009 wurden 2 Reihenhaushausgrundstücke (2008: 4 Grundstücke) veräußert. Die dabei gehandelten Flächen lagen um 58,3% unter dem Vorjahresniveau, der Geldumsatz verminderte sich um 52,4%.

Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

Wie bereits im Jahr 2008 wurden im Berichtsjahr 26 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser verkauft. Der Flächenumsatz verringerte sich dabei allerdings um 66,7%, der Geldumsatz um 60,2%. Der Geldumsatz je Hektar stieg um 19,4%.

Tabelle 6

Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke 2001 – 2009									
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Einfamilienhausgrundstücke									
Kauffälle	105	77	63	82	82	81	59	41	62
Flächenumsatz in ha	7,75	4,58	4,63	7,54	7,25	7,10	8,37	4,58	4,97
Umsatz in Mio. Euro	23,68	14,36	14,28	27,07	23,80	28,03	26,46	20,94	14,84
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,06	3,14	3,08	3,59	3,28	3,95	3,16	4,57	2,99
Reihenhausgrundstücke									
Kauffälle	16	16	13	11	10	2	9	4	2
Flächenumsatz in ha	1,39	3,99	2,71	2,42	0,43	0,13	0,20	0,12	0,05
Umsatz in Mio. Euro	4,62	10,64	10,25	5,33	1,55	0,78	0,82	0,42	0,20
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,32	2,67	3,78	2,20	3,60	6,00	4,1	3,50	4,0
Mehrfamilienhausgrundstücke									
Kauffälle	29	36	24	39	26	33	37	26	26
Flächenumsatz in ha	4,59	5,14	4,98	9,02	6,45	9,15	11,49	10,73	3,57
Umsatz in Mio. Euro	19,58	22,36	18,43	34	22,35	33,80	50,55	53,57	21,31
Umsatz in Mio. Euro je ha	4,27	4,35	3,70	3,77	3,48	3,69	4,4	4,99	5,97
Gesamt									
Kauffälle	150	129	100	132	118	116	105	71	90
Flächenumsatz in ha	13,73	13,71	12,32	18,98	14,13	16,38	20,06	15,43	8,59
Umsatz in Mio. Euro	47,88	47,36	42,96	66,40	47,70	62,61	77,83	74,93	36,35
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,49	3,45	3,49	3,50	3,38	3,82	3,88	4,86	4,23

Quelle: Grundstücksmarktberichte Stadt Düsseldorf,
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Düsseldorf

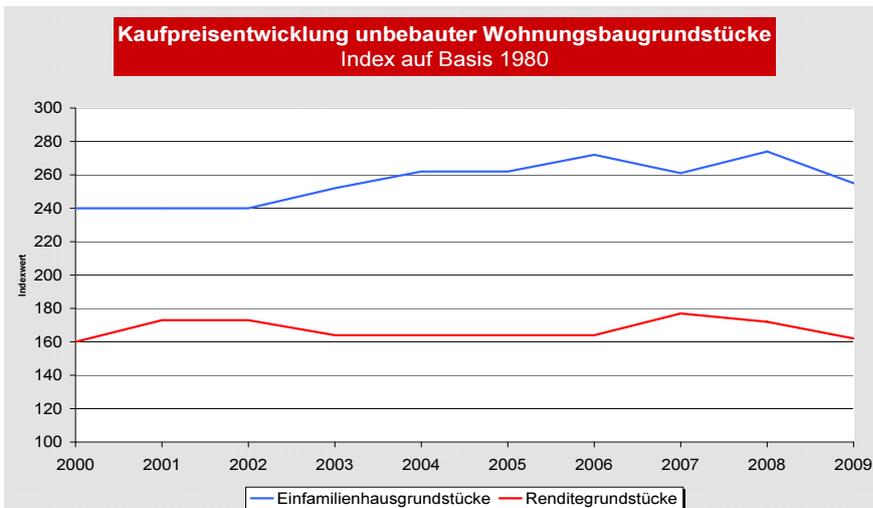
3.2 – Marktpreise in Düsseldorf

3.2.1 – Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2009 sanken sowohl die Grundstückspreise für Einfamilienhäuser (- 7%) wie auch für Renditeobjekte (- 6%).

Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke sanken um 7%, für Renditeobjekte um 6%.

Abbildung 2



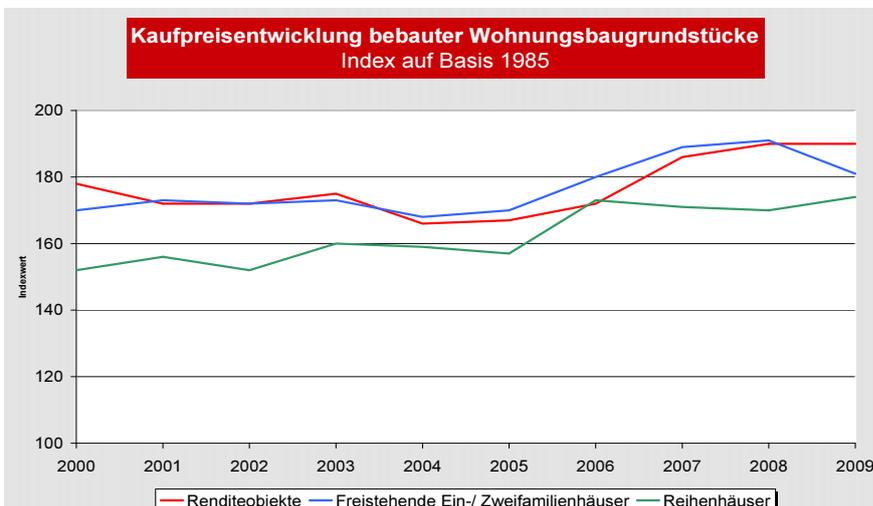
Quelle: Grundstücksmarktbericht Düsseldorf 2010, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Düsseldorf

3.2.2 – Bebaute Grundstücke

Die Preise für bebaute Grundstücke entwickelten sich im Jahr 2009 uneinheitlich. So ist bei den freistehenden Einfamilienhäusern erstmals seit 2004 ein Preisrückgang zu verzeichnen (- 5,2%). Demgegenüber stiegen die Preise für Reiheneinfamilienhäuser nach Preissenkungen in den Jahren 2007 und 2008 wieder (+ 2,4%) und haben damit einen neuen Höchststand erreicht. Bei Renditeobjekten stagnierten die Preise auf hohem Niveau.

Preissteigerung bei Reihenhäusern (+ 2,4%).
Preissenkung bei Einfamilienhäusern (- 5,2%).
Preisstabilität bei Renditeobjekten.

Abbildung 3



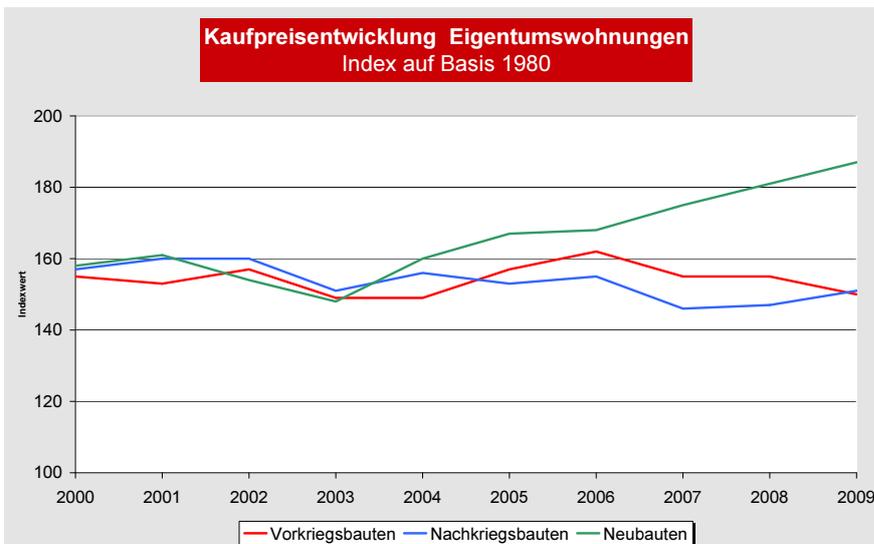
Quelle: Grundstücksmarktbericht Düsseldorf 2010, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Düsseldorf

16

3.2.3 – Eigentumswohnungen

Die Preise für Eigentumswohnungen entwickelten sich uneinheitlich: Während die Kaufpreise für Vorkriegsbauten um 3,2% sanken, waren bei den Nachkriegsbauten Preissteigerungen von 2,7%, bei den Neubauten von 3,3% zu verzeichnen. Die Preise für Neubauten haben damit einen neuen Höchststand erreicht.

Abbildung 4



Quelle: Grundstücksmarktbericht Stadt Düsseldorf 2010,
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Düsseldorf

3.3 – Vergleich mit anderen Städten in NRW

3.3.1 – Unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Während landesweit die Bodenpreise auf dem Vorjahresniveau blieben, sanken sie in Düsseldorf um 7%.

Trotz dieser Preissenkung liegt der durchschnittliche Baulandpreis für individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) in mittlerer Wohnlage in Düsseldorf mit 460 Euro pro qm (2008: 475 Euro) rund 24% höher als der höchste mittlere Preis in der Wohnungsmarktregion.

Die Spitzenreiter bei den Baulandpreisen in den umliegenden Kreisen sind die unmittelbar an Düsseldorf angrenzenden kreisangehörigen Gemeinden: Meerbusch 370 Euro pro qm (2008: 350 Euro), Langenfeld 330 Euro pro qm (2008: 330 Euro), Hilden 320 Euro pro qm (2008: 320 Euro) und Ratingen mit 305 Euro pro qm (2008: 305 Euro).

3.3.2 – Unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

Die durchschnittlichen Baulandpreise für Geschosswohnungsbau in mittlerer Lage betragen 2009 in Düsseldorf 400 Euro pro qm (2008: 420 Euro). Vergleichbare Grundstücke in Köln lagen bei 420 Euro pro qm (2008: 410 Euro), in Dortmund bei 250 Euro pro qm (2008: 250 Euro), in Münster bei 250 Euro pro qm (2008: 250 Euro), in Mönchengladbach bei 210 Euro pro qm (2008: 210 Euro) und in Krefeld bei 225 Euro pro qm (2008: 210 Euro).

3.3.3 – Eigentumswohnungen

Ebenso wie auf Landesebene (+ 5%) war in Düsseldorf eine Steigerung der Verkäufe zu verzeichnen. Sie fiel mit + 6,8% nur geringfügig niedriger aus als im Schnitt der kreisfreien Städte.

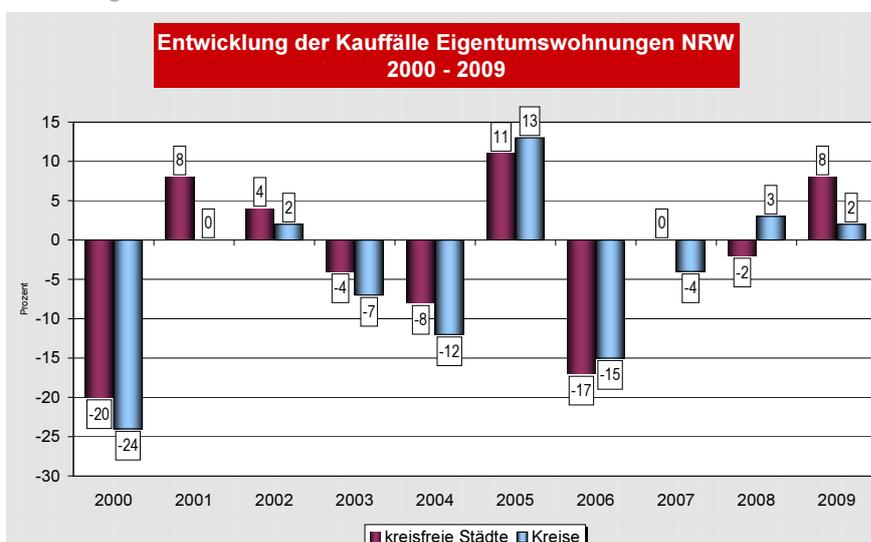
Bodenpreise blieben landesweit auf Vorjahresniveau. Baulandpreis für individuellen Wohnungsbau lag in Düsseldorf bei 460 Euro pro qm.

Höchste Baulandpreise bei den unmittelbar an Düsseldorf angrenzenden Gemeinden.

Baulandpreis für Geschosswohnungsbau liegt in Düsseldorf bei 400 Euro pro qm.

In Düsseldorf stieg die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen um 6,8%.

Abbildung 5



Quelle: Grundstücksmarktberichte NRW, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NRW

Die Kauffälle in Düsseldorf setzten sich zusammen aus 69% Weiterverkäufen, 15% Erstverkäufen und 16% Umwandlungen.

Tabelle 7

Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW Vergleichspreise Neubauten in mittleren Wohnlagen 2009						
	Bauland Euro/qm		Neubau Euro			Erstverkauf Eigentums- wohnungen Euro/qm
	Einfamilien- häuser	Mehrfami- lienhäuser	freistehende Einfamilien- häuser	Reihenend- häuser/ Doppelhaus- hälften	Reihen- mittel- häuser	
Düsseldorf	460	400	690.506	466.098	362.483	2.838
Krefeld	260	225	-	264.000	210.000	2.290
Mönchengladbach	220	210	-	234.209	207.432	2.144
Neuss	300	-	-	303.000	257.000	2.407
Kreis Neuss	170 – 370	-	370.000	280.000	250.000	2.250
Kreis Mettmann	265 – 330	265 – 310	364.000	303.000	253.000	2.482
Kreis Viersen	140 – 190	-	-	-	-	1.934
Köln	325	420	-	371.629	291.052	2.480
Dortmund	230	250	-	240.000	205.000	2.065
Münster	280	250	375.000	279.000	226.000	2.266

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2009, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW

Tabelle 8

Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW Vergleichspreise Gebrauchtimmobilien in mittleren Wohnlagen 2009				
	freistehende Einfamilienhäuser Euro	Reihenendhäuser/ Doppelhaushälften Euro	Reihenmittel- häuser Euro	Eigentums- wohnungen Euro/qm
Düsseldorf	420.383 – 596.644	277.105 – 359.480	225.241 – 285.816	1.176 – 2.389
Krefeld	-	236.000	-	970 – 1.390
Mönchengladbach	-	-	-	705 – 1.313
Neuss	334.000 – 417.000	187.000 – 271.000	186.000 – 221.000	1.013 – 1.756
Kreis Neuss	175.000 – 315.000	175.000 – 260.000	175.000 – 205.000	950 – 1.880
Kreis Mettmann	169.000 – 381.000	144.000 – 268.000	171.000 – 218.000	984 – 1.938
Kreis Viersen	189.219 – 243.491	143.376 – 214.577	125.500 – 177.644	853 – 1.566
Köln	376.653 – 430.241	272.033 – 363.558	195.135 – 325.385	1.469 – 1.998
Dortmund	190.000 – 310.000	130.000 – 220.000	130.000 – 175.000	685 – 1.715
Münster	273.000 – 366.000	203.000 – 249.000	171.000 – 202.000	889 – 2.257

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2009, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW

4 – Wohnungsangebot

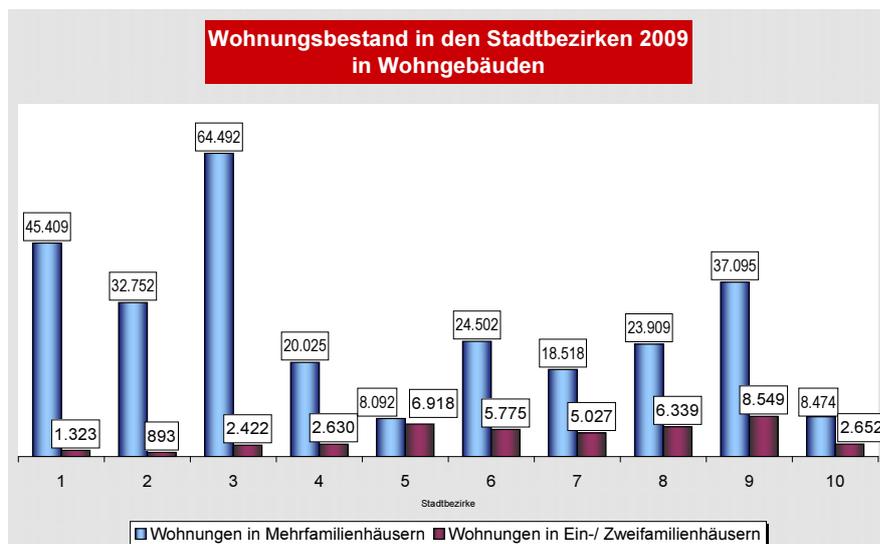
4.1 – Wohnungsbestand

19

Ende 2009 gab es in Düsseldorf insgesamt 331.350 Wohnungen, 692 mehr als im Vorjahr. Von diesen Wohnungen befinden sich 42.528 (2008: 42.376) in Ein- und Zweifamilienhäusern und 283.268 Wohnungen (2008: 272.732) in Mehrfamilienhäusern.

Von den 331.350 Wohnungen befinden sich 42.528 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Abbildung 6



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (insgesamt 325.796 Wohnungen) ist im Jahr 2009 um 688 gestiegen. Dabei verlief die Entwicklung in den Stadtbezirken unterschiedlich. So hatten die Bezirke 1 (+ 231 Wohnungen), 3 (+ 180 Wohnungen) und 9 (+ 116) die größte Zunahme an Wohnungen. Der höchste Zugang an Ein- und Zweifamilienhäusern war im Bezirk 9 zu verzeichnen (+ 76 Wohnungen).

Tabelle 9

Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Stadtbezirken 2000 – 2009 in Wohngebäuden

Bezirk	Wohnungen gesamt			Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern			Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		
	2009	Veränderung 2000/2009		2009	Veränderung 2000/2009		2009	Veränderung 2000/2009	
	WE	WE	%	WE	WE	%	WE	WE	%
1	46.732	888	1,94	1.323	7	0,53	45.409	881	1,98
2	33.645	452	1,36	893	15	1,71	32.752	437	1,35
3	66.914	2.701	4,21	2.422	205	9,25	64.492	2.496	4,03
4	22.655	741	3,38	2.630	157	6,35	20.025	584	3,00
5	15.010	833	5,88	6.918	408	6,27	8.092	425	5,54
6	30.277	652	2,20	5.775	202	3,62	24.502	450	1,87
7	23.545	470	2,04	5.027	149	3,05	18.518	321	1,76
8	30.248	313	1,05	6.339	72	1,15	23.909	241	1,02
9	45.644	1.383	3,12	8.549	640	8,09	37.095	743	2,04
10	11.126	70	0,63	2.652	94	3,67	8.474	- 24	- 0,28
gesamt	325.796	8.503	2,68	42.528	1.949	4,80	283.268	6.554	2,37

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

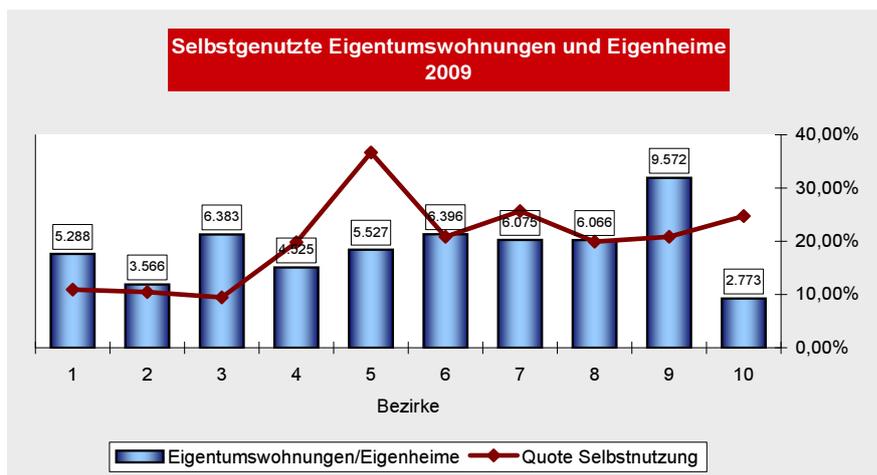
20 4.2 – Eigentumsquote

Der Anteil selbstgenutzter Eigentumswohnungen und Eigenheime lag 2009 im städtischen Durchschnitt bei 17,03%. Dabei zeigen sich in den Stadtteilen erhebliche Unterschiede. So finden sich die höchsten Eigentumsquoten in den am Stadtrand gelegenen Stadtteilen Hellerhof (54,7%), Kalkum (49%) und Angermund (45,1%). Die geringsten Eigentumsquoten¹⁾ liegen in den zentrumsnahen Stadtteilen Altstadt (2,9%), Stadtmitte (5,1%) und Flingern Süd (5,8%).

Im städtischen Durchschnitt werden 17,03% der Eigentumswohnungen und Eigenheime selbstgenutzt.

In absoluten Zahlen weisen die Stadtteile Gerresheim (3.518 Wohnungen), Unterath (3.072 Wohnungen) und Wersten (2.871 Wohnungen) die höchste Anzahl an selbstgenutztem Eigentum auf.

Abbildung 7



¹⁾ Ohne Stadtteil Hafen wegen der geringen Anzahl an Wohnungen.

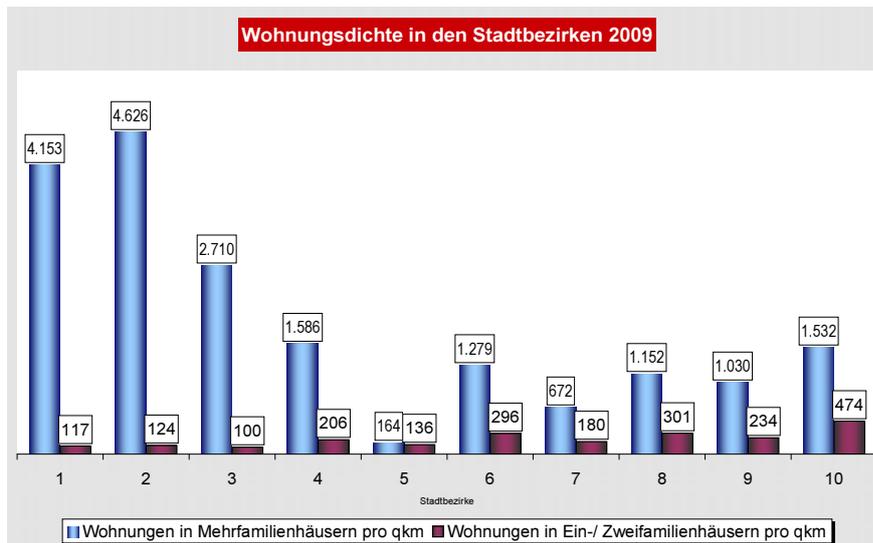
4.3 – Wohnungsdichte

Die durchschnittliche Wohnungsdichte liegt in Düsseldorf bei 1.526 (2008: 1.524) Wohnungen je Quadratkilometer, davon rund 196 (2008: 195) Wohnungen in Einfamilienhäusern und 1.330 (2008: 1.328) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden.

Die durchschnittliche Wohnungsdichte liegt bei 1.526 Wohnungen pro Quadratkilometer.

Der flächengrößte Bezirk 5 (23,5% der Gesamtfläche) weist mit 300 Wohnungen je Quadratkilometer die geringste, der Bezirk 2 mit 4.750 Wohnungen je Quadratkilometer die höchste Wohndichte auf. Die höchste Dichte an Einfamilienhäusern findet sich im Bezirk 10 (474), die geringste im Bezirk 3 (100).

Abbildung 8



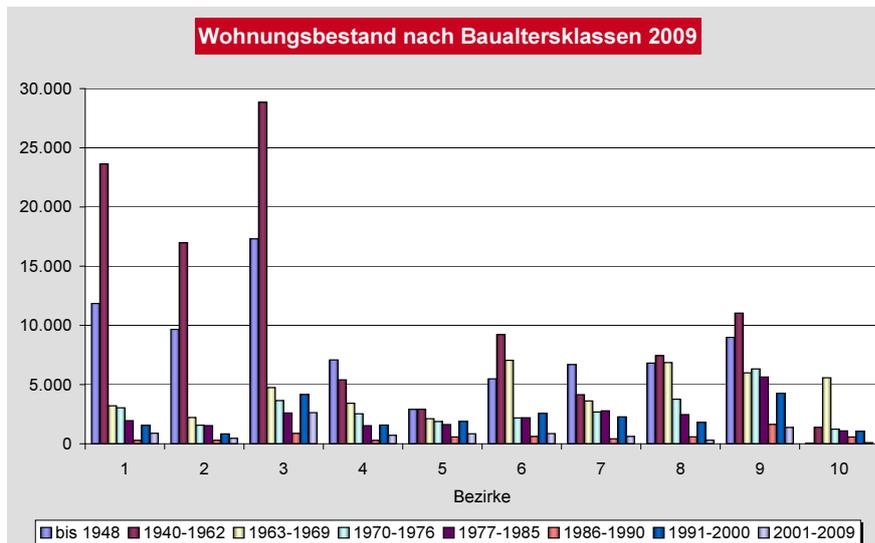
4.4 – Alter des Wohnungsbestandes

Anhand der Gebäude- und Wohnungsdatei des Amtes für Statistik und Wahlen der Stadt Düsseldorf wurde der Wohnungsbestand in Düsseldorf genauer untersucht. Danach sind mehr als 81% der Wohnungen 30 Jahre und älter.

Mehr als 81% der Wohnungen sind 30 Jahre und älter.

Der Bestand an mehr als 30 Jahre alten Wohnungen ist besonders hoch in den Bezirken 1, 2 und 3. Den höchsten Anteil an Wohnungen aus den Jahren 1977 bis 1985 weist der Bezirk 9 auf. Die Wohnungen aus den Baujahren 1986 bis 2000 verteilen sich verhältnismäßig gleichmäßig innerhalb des Stadtgebiets, während rund ein Drittel der neuen Baujahre ab 2001 im Bezirk 3 vorzufinden sind.

Abbildung 9



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Tabelle 10

Wohnungsbestand in Wohngebäuden nach Baualtersklassen Anteil am Wohnungsbestand im Bezirk (in Prozent) Stand 2009								
	Baujahr							
	bis 1948	1949-1962	1963-1969	1970-1976	1977-1985	1986-1990	1991-2000	2001-2009
Stadt Düsseldorf	23,88	34,49	13,92	8,97	7,28	1,91	6,83	2,73
Bezirk 1	25,53	50,93	6,91	6,55	4,20	0,61	3,35	1,91
Bezirk 2	28,81	50,62	6,60	4,68	4,57	0,87	2,49	1,35
Bezirk 3	26,71	44,51	7,32	5,63	4,01	1,35	6,42	4,05
Bezirk 4	31,43	23,96	15,19	11,23	6,78	1,26	6,99	3,17
Bezirk 5	19,71	19,73	14,36	12,74	11,02	3,94	12,78	5,72
Bezirk 6	18,17	30,55	23,37	7,23	7,28	2,03	8,53	2,84
Bezirk 7	28,79	17,85	15,57	11,55	11,98	1,82	9,79	2,66
Bezirk 8	22,69	24,76	22,82	12,54	8,21	1,96	6,01	1,01
Bezirk 9	19,86	24,39	13,24	13,98	12,46	3,61	9,42	3,04
Bezirk 10	0,52	12,49	50,43	11,19	9,85	5,18	9,50	0,85

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

4.5 – Größe und Ausstattung des Wohnungsbestandes

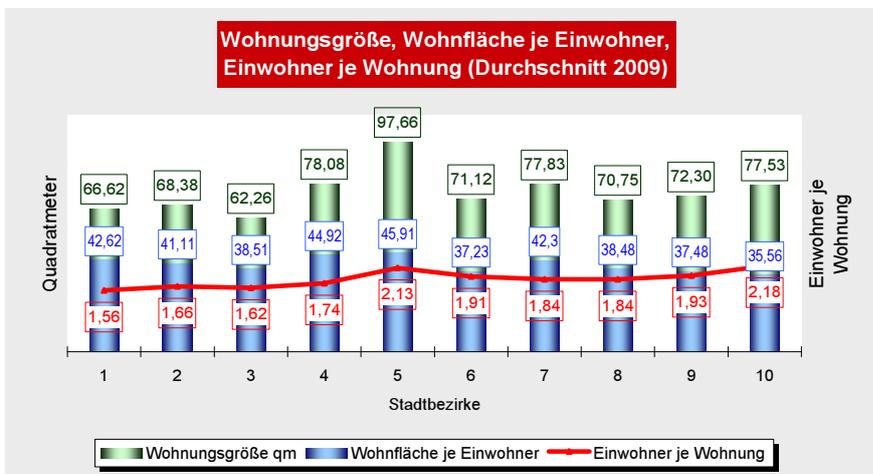
Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist seit 1995 (69,82 qm) um 1,07 Quadratmeter gestiegen und liegt im Jahr 2009 bei 70,89 qm.

Im Durchschnitt leben 1,77 Einwohner in jeder Wohnung. Mithin verfügt jeder Einwohner im Durchschnitt über 40,01 Quadratmeter Wohnfläche¹⁾.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 70,89 qm.

Im Durchschnitt leben 1,77 Einwohner in jeder Wohnung.

Abbildung 10



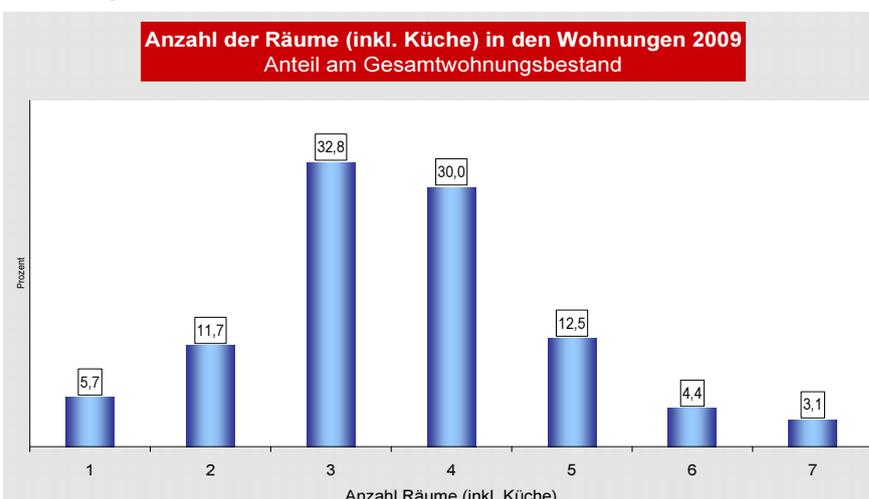
Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Der Wohnungsbestand in Düsseldorf setzt sich zu rund 63% aus Wohnungen mit 3 oder 4 Räumen zusammen. Da die amtliche Statistik die Räume einschließlich Küchen erfasst, sind dies in der Regel Wohnungen mit 2 bzw. 3 Wohnräumen.

Rund 63% der Wohnungen verfügen über 2 oder 3 Wohnräume.

Die Zusammensetzung des Wohnungsbestandes nach Anzahl der Räume entspricht auf Bezirksebene im Wesentlichen der gesamtstädtischen Relation. Eine deutliche Abweichung findet sich jedoch im Stadtbezirk 5: Hier verfügen rund 44% der Wohnungen über 5 und mehr Räume.

Abbildung 11



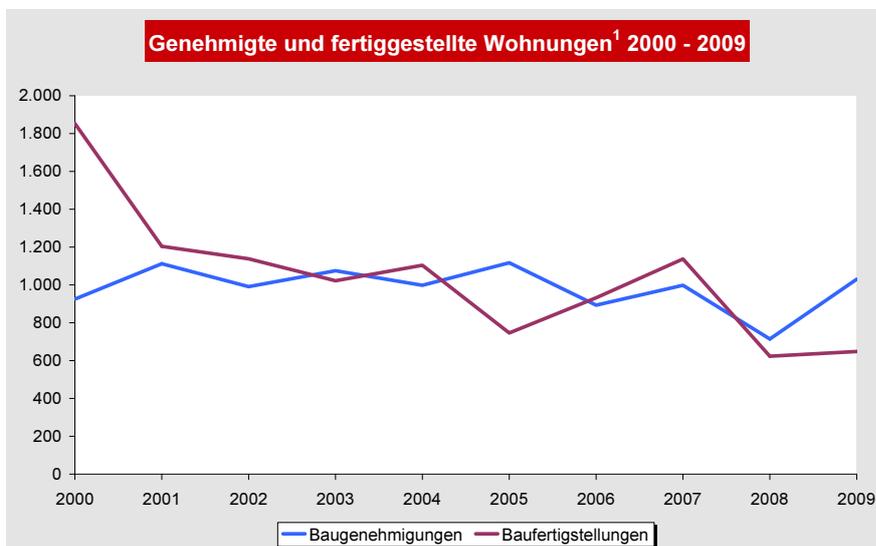
Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

¹⁾ Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

24 4.6 – Bautätigkeit ¹⁾

Im Jahr 2009 wurden 648 (2008: 623) Wohnungen fertig gestellt. Für 1.030 (2008: 714) Wohnungen wurden Baugenehmigungen erteilt, darunter 75 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Zahl der Baugenehmigungen stieg damit um rund 44 %. Im Jahr 2010 setzte sich der Trend fort. So wurden bis September 2010 Baugenehmigungen für weitere 978 Wohnungen erteilt.

Abbildung 12



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Tabelle 11

Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden 2000 – 09/2010 Neubau				
Jahr	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		Wohnungen
	gesamt	gesamt	davon geförderte Wohnungen	gesamt
2000	234	691	12	925
2001	222	890	282	1.112
2002	297	694	611	991
2003	292	783	192	1.075
2004	209	789	176	998
2005	273	844	146	1.117
2006	260	633	34	893
2007	174	824	43	998
2008	169	545	263	714
2009	75	955	141	1.030
09/2010	143	835	49 ²⁾	978

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen/Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

¹⁾ Neubau von Wohngebäuden ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

²⁾ Stand Oktober 2010.

Tabelle 12

Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden 2000 – 09/2010 Neubau				
Jahr	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		Wohnungen
	gesamt	gesamt	davon geförderte Wohnungen	gesamt
2000	310	1.543	367	1.853
2001	338	866	252	1.204
2002	236	902	131	1.138
2003	243	779	102	1.022
2004	277	827	150	1.104
2005	153	593	200	746
2006	257	675	165	932
2007	212	925	158	1.137
2008	184	439	19	623
2009	152	496	178	648
09/2010	20	354	83 ¹⁾	374

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen/Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Tabelle 13

Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen in den Stadtbezirken 2009 Neubau von Wohngebäuden						
Bezirke	Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Gesamt	
	genehmigt	fertig gestellt	genehmigt	fertig gestellt	genehmigt	fertig gestellt
1	-	2	-	192	-	194
2	12	-	75	47	87	47
3	1	19	248	162	249	181
4	-	-	360	25	360	25
5	25	12	70	8	95	20
6	1	2	9	-	10	2
7	-	11	29	9	29	20
8	16	3	56	20	72	23
9	20	76	97	33	117	109
10	-	27	11	-	11	27

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen/Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

¹⁾ Stand Oktober 2010.

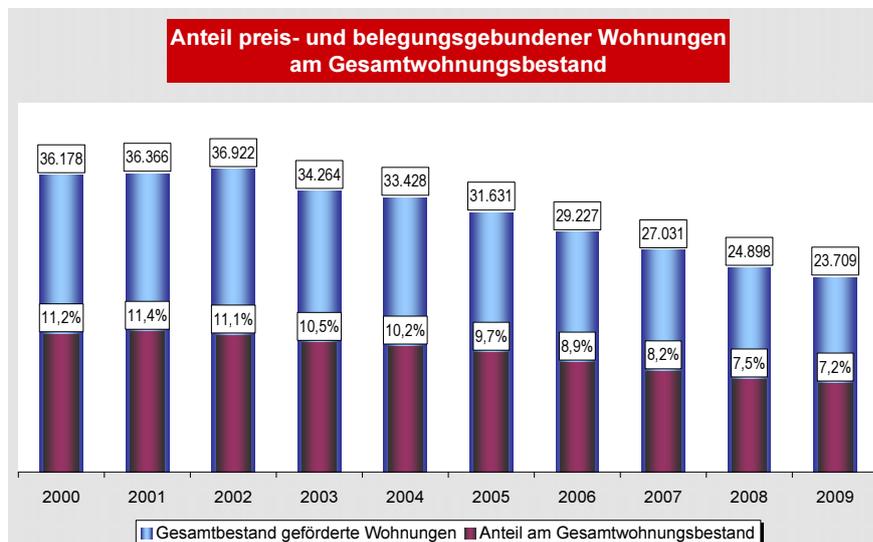
4.7 – Geförderter Wohnungsbestand

4.7.1 – Bestand geförderter Mietwohnungen

Der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen nimmt seit Jahren kontinuierlich ab. So hat sich der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand von 20,5% im Jahr 1990 auf 7,16% im Jahr 2009 verringert. Landesweit betrug der Anteil geförderter Wohnungen 8,7%.

Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand beträgt 7,16%.

Abbildung 13



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen/Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Auf Grund vorzeitiger Rückzahlungen der Förderdarlehen ist heute bereits bekannt, dass in den kommenden 10 Jahren bei 5.796 Sozialwohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindungen enden.

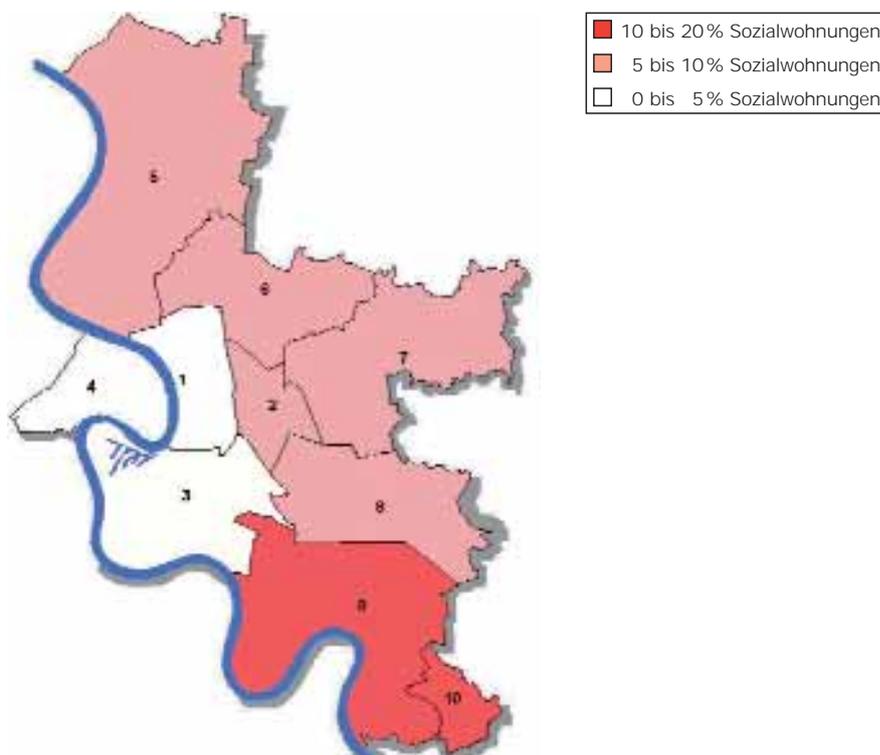
In den kommenden 10 Jahren enden bei 5.796 Wohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Der Sozialwohnungsbestand ist unterschiedlich im Stadtgebiet verteilt. Der Stadtbezirk 9 hat mit 6.701 Einheiten die größte Anzahl an Sozialwohnungen, der Stadtbezirk 4 mit 832 Sozialwohnungen die geringste Anzahl.

In der Relation zum Gesamtwohnungsbestand im jeweiligen Bezirk weist allerdings der Stadtbezirk 10 mit 15,6% die höchsten Anteile an Sozialwohnungen, der Stadtbezirk 1 mit 2,5% den geringsten Anteil auf.

Abbildung 14

Anteil der Sozialwohnungen in den Bezirken 2009



Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

4.7.2 – Regionale Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes

Nach Hochrechnungen der NRW Bank auf Grundlage der Daten von 2008 entwickelt sich der geförderte Wohnungsbestand in den kommenden Jahren wie folgt:

Tabelle 14

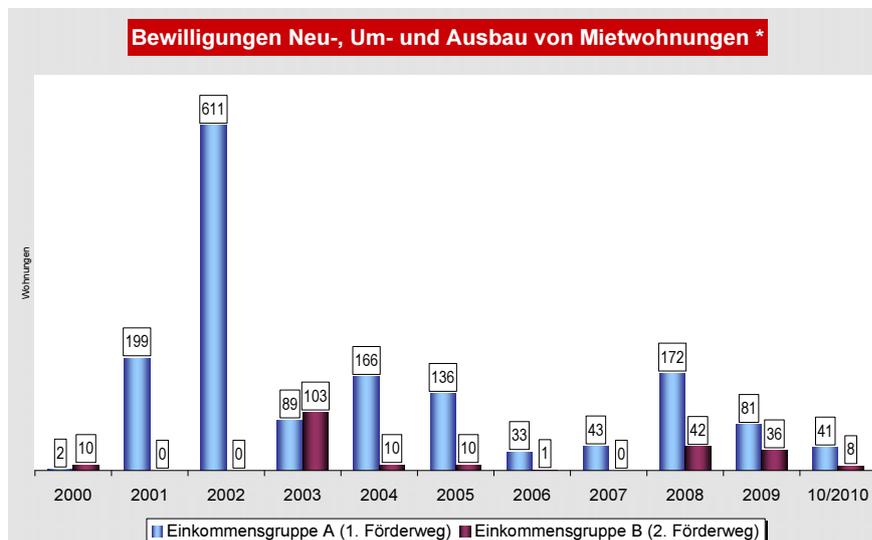
Fortschreibung gebundener Mietwohnungsbestand NRW Düsseldorf und Umgebung						
	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Düsseldorf	18.947	16.380	15.034	10.525	5.368	3.406
Rhein-Kreis-Neuss	11.681	9.616	8.233	4.651	2.072	1.402
Kreis Mettmann	15.368	13.764	11.791	5.876	1.739	969
Duisburg	20.909	17.650	15.478	8.299	3.161	1.657
Krefeld	5.491	4.918	4.338	2.601	784	470
Solingen	4.316	3.590	3.372	1.952	634	277
Mönchengladbach	7.353	5.773	5.023	3.193	1.113	611

Quelle: NRW.Bank, Preisgebundener Wohnungsbestand 2008

28 4.7.3 – Förderung von Mietwohnungen

Die Förderung des Mietwohnungsbaus ist nach wie vor das wichtigste Instrument, den Bestand des preiswerten Wohnraums zu erhalten bzw. zu vergrößern. Die Förderraten hängen vor allem ab von der Bereitschaft, in den sozialen Wohnungsbau zu investieren, von geeignetem Bauland, der Verfügbarkeit der Landesmittel sowie der Akzeptanz des Wohnungsbaus vor Ort. Entsprechend schwanken die jährlichen Förderzahlen.

Abbildung 15



Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Im Jahr 2009 wurden Landesmittel für 117 Wohnungen sowie 24 Wohnheimplätze bewilligt. 81 dieser Wohnungen werden für die Einkommensgruppe A erstellt, 36 Wohnungen für die Einkommensgruppe B. Gruppenwohnungen wurden im Berichtsjahr nicht gefördert.

Im Jahr 2009 wurden 117 Mietwohnungen und 24 Wohnheimplätze gefördert.

Bis Oktober 2010 konnten mit Landesmitteln insgesamt 49 Wohnungen gefördert werden: 41 Wohnungen für die Einkommensgruppe A und 8 Wohnungen für die Einkommensgruppe B.

* zzgl. 83 Wohnungen der Einkommensgruppe C bzw. 3. Förderweg (Förderung 2001), 49 Wohnheimplätze (Förderung 2008), 24 Wohnheimplätze (Förderung 2009).

Tabelle 15

Förderung von Mietwohnungen ¹ in den Stadtbezirken (Bewilligungen)										
Jahr	Stadtbezirke									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2000	-	2	10	-	-	-	-	-	-	-
2001	-	21	123	83	-	9	-	-	30	16
2002	192	80	216	18	-	98	-	-	-	7
2003	-	-	136	-	-	56	-	-	-	-
2004	76	54	-	-	-	46	-	-	-	-
2005	4	38	2	-	-	-	102	-	-	-
2006	-	8	13	1	-	-	-	12	-	-
2007	-	-	14	-	-	-	-	8	-	21
2008	10	21	-	-	-	49	17	114	52	-
2009	-	-	10	37	-	-	38	26	30	-
gesamt	282	224	524	139	-	258	157	160	112	44

Im Jahr 2009 wurden insgesamt 154 geförderte Mietwohnungen für die Einkommensgruppe A fertig gestellt und bezogen. Darüber hinaus wurden 24 geförderte Wohnheimplätze bezogen.

2010 konnten bis Oktober weitere 83 geförderte Wohnungen bezogen werden, und zwar 64 Wohnungen für die Einkommensgruppe A und 19 Wohnungen für die Einkommensgruppe B.

¹⁾ Inklusive Wohnheimplätze.

4.7.4 – Förderung von Wohneigentum

Im Jahr 2009 wurde der Erwerb bzw. der Neubau von 44 Einfamilienhäusern (2008: 37) und 36 (2008: 49) Eigentumswohnungen, also von insgesamt 80 Eigentumsmaßnahmen, gefördert.

Im Jahr 2009 wurden 44 Einfamilienhäuser und 36 Eigentumswohnungen gefördert.

Damit konnte das Vorjahresergebnis zwar nicht ganz erreicht werden, die Förderzahlen übersteigen aber deutlich die Ergebnisse der Jahre 2006 und 2007. Die Ergebnisse der Jahre 2001 bis 2005 wurden allerdings nicht erreicht. Wesentliche Gründe hierfür dürften die hohen Preise (siehe hierzu auch S. 13 ff, Grundstücksmarkt), der Wegfall der Eigenheimzulage ab 01.01.2006 sowie Unsicherheiten hinsichtlich der dauerhaften wirtschaftlichen Situation der für die Förderung in Frage kommenden Familien sein.

Im Jahr 2010 konnten die Förderzahlen hingegen deutlich gesteigert werden. So gingen in der Zeit von Januar bis September 99 neue Anträge auf Eigentumsförderung ein. Für 107 Eigentumsmaßnahmen konnten Darlehen bewilligt werden. Diese positive Entwicklung ist auf die Bereitstellung zusätzlicher kommunaler Haushaltsmittel für die Eigentumsförderung zurückzuführen, die die Landesförderung sinnvoll ergänzt.

Im Jahr 2010 trotz vorzeitigem Bewilligungsschluss deutliche Steigerung der Förderzahlen.

Im September erfolgte dann durch das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr (MWEBWV) die vorläufige Aussetzung der Eigentumsförderung. Danach konnten Anträge auf Eigentumsförderung nur noch bis zum 15. September gestellt werden. Gleichzeitig wurde der Schlusstermin für die Bewilligung der bis zu diesem Zeitpunkt beantragten Baudarlehen auf den 30. September 2010 festgelegt.

Aussetzung der Eigentumsförderung ab Oktober 2010.

Städtisches Förderprogramm zum Eigentumserwerb

Um Familien den Erwerb von Eigentum in Düsseldorf zu erleichtern bzw. zu ermöglichen, hat der Stadtrat am 06.03.2008 ein städtisches Förderprogramm beschlossen. Seitdem können neben Landesdarlehen auch zinsgünstige städtische Darlehen in Anspruch genommen werden. Dabei dürfen im Rahmen des städtischen Förderprogramms die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus um bis zu 70% überschritten werden. Hierdurch können insbesondere so genannten „Schwellenhaushalte“ unterstützt werden, die bei den derzeitigen Konditionen keine Fördermittel des Landes erhalten.

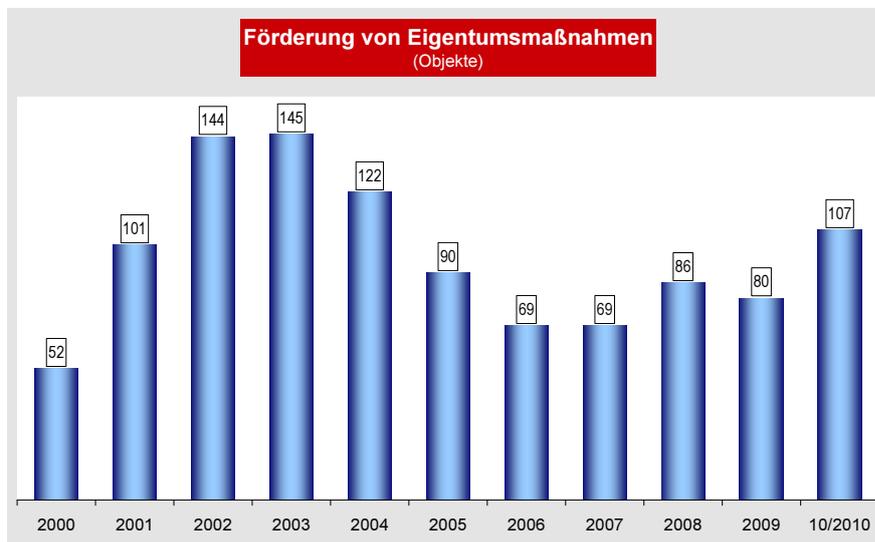
Im Jahr 2009 wurden insgesamt 71 (2008: 67) Eigentumsmaßnahmen mit städtischen Darlehen gefördert. In 12 (2008: 11) dieser Fälle wurden die Einkommensgrenzen für eine Landesförderung überschritten, so dass ausschließlich städtische Mittel bewilligt wurden.

71 Eigentumsmaßnahmen wurden mit städtischen Darlehen gefördert.

In den Monaten von Januar bis September 2010 wurden 89 städtische Darlehen beantragt. Im gleichen Zeitraum konnten städtische Darlehen für 91 Eigentumsmaßnahmen bewilligt werden. In 7 dieser Fälle wurden ausschließlich städtische Darlehen bewilligt.

Die Landesregelungen hinsichtlich der Aussetzung der Eigentumsförderung wurden für das städtische Programm übernommen, so dass auch hier seit dem 15. September keine Anträge mehr gestellt werden können und seit dem 30. September keine Bewilligungen mehr erteilt werden.

Abbildung 16



Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

4.7.5 – Förderung des Wohnungsbestandes

In Düsseldorf sind rund 81% des Wohnungsbestandes 30 Jahre und älter. Der überwiegende Teil dieser Wohnungen erfüllt nicht mehr die heute üblichen Qualitätsstandards, weil sie z. B. nicht barrierefrei sind.

Zur Schaffung differenzierter Wohnungsangebote im Bestand hat das Land NRW ab 2006 ein Bestandsförderungsprogramm (BestandsInvest) aufgelegt. Gefördert werden u. a. bauliche Maßnahmen zum Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand.

Im Rahmen des Landesprogramms konnten im Jahr 2009 Fördermittel für 135 Wohnungen und von Januar bis Oktober 2010 für weitere 47 Wohnungen bewilligt werden.

Städtisches Förderprogramm zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand

Im Mai 2008 verabschiedete der Rat städtische Richtlinien zur Förderung von Baumaßnahmen zum Abbau von Barrieren. Die Förderung erfolgt durch Zuschüsse (20% der anererkennungsfähigen Kosten), die zusätzlich zu den Landesmitteln gewährt werden.

Im Jahr 2009 konnten insgesamt 134 Wohnungen (2008: 10) mit städtischen Zuschüssen gefördert werden.

Zunehmend wurde festgestellt, dass Eigentümerinnen und Eigentümer keine Landesdarlehen und in der Folge auch keine städtischen Zuschüsse in Anspruch nehmen wollten. Gründe dafür waren u. a. der mit den Landesdarlehen verbundene erhöhte Verwaltungsaufwand, die langfristige Zinsbelastung oder die notwendige dingliche Sicherung des Darlehens. Um das eigentliche Ziel des städtischen Förderprogramms, nämlich einen Anreiz zur Durchführung möglichst vieler und qualitativvoller Umbaumaßnahmen zu schaffen, nicht zu gefährden, beschloss der Rat in seiner Sitzung am 10. Juni 2010 die Abkoppelung der städtischen Förderung von der Gewährung der Landesdarlehen. Hierdurch konnten die Förderzahlen deutlich gesteigert werden. So wurden im Zeitraum Januar bis November 2010 Zuschüsse für 179 Wohnungen bewilligt.

Im Rahmen des Landesprogramms „BestandsInvest“ wurden 2009 insgesamt 135 Wohnungen gefördert.

2009 Förderung von 134 Wohnungen mit städtischen Zuschüssen.

Rat beschließt am 10. Juni 2010 Abkoppelung der städtischen Förderung vom Landesprogramm.

5 – Wohnungsnachfrage

5.1 – Bevölkerung

33

Ende 2009 wohnten 587.158 (+ 308) Personen in Düsseldorf. Diese Einwohner lebten in 321.000 Haushalten.

In 49% der Haushalte lebt nur eine Person, in weiteren 31% zwei Personen. Der Anteil der Haushalte mit 3 Personen beträgt 10%. Größere Haushalte mit 4 und mehr Personen sind ebenfalls mit 10% vertreten. Im Durchschnitt leben 1,84 Personen in jedem Haushalt.

In 80% aller Haushalte leben ein bis zwei Personen.

Das Durchschnittsalter der in Düsseldorf lebenden Personen betrug 42 Jahre und 11 Monate.

Tabelle 16

Entwicklung der Einwohner und Haushalte										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Einwohner	569.046	570.279	571.005	571.660	574.541	577.416	581.858	585.054	586.850	587.158
Haushalte	308.000	308.000	310.796	311.160	318.000	309.000	314.000	319.000	318.000	321.000

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

5.2 – Beschäftigung

Im Jahr 2009 arbeiteten 359.937 (2008: 358.571) sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Düsseldorf.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag bei 359.937.

198.019 (2008: 197.597) Düsseldorfer waren sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Die Beschäftigtenquote (Anteil an den 15 bis 65-Jährigen) lag am 31.12.2009 bei 48,9%.

5.2.1 – Pendler

Die Zahl der Einpendler ¹⁾ lag 2009 bei 194.231. 52.381 Düsseldorferinnen und Düsseldorfer arbeiten außerhalb (Auspendler). Die meisten Einpendler kommen aus dem Kreis Mettmann (38.990) und dem Rhein-Kreis-Neuss (34.278). Fast ein Viertel der im Kreis Mettmann (23,7%) und im Rhein-Kreis Neuss (23,2%) wohnhaften sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pendeln nach Düsseldorf. Für die Städte Krefeld und Duisburg ergeben sich Werte um die 10%, für Mönchengladbach und den Kreis Viersen um die 9%.

38.990 Einpendler aus dem Kreis Mettmann, 34.278 Einpendler aus dem Rhein-Kreis Neuss.

5.2.2 – Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote lag am 31.12.2009 bei 9,2% (2008: 9,1%) bezogen auf alle Erwerbspersonen und bei 10,2% (2008: 10,1%), bezogen auf alle abhängig beschäftigten Erwerbspersonen. Im November 2010 waren die Arbeitslosenquoten unverändert.

Arbeitslosenquote lag bei 9,2% (alle Erwerbstätigen) bzw. 10,2% (alle abhängig Beschäftigten).

Tabelle 17

Entwicklung der Arbeitslosenquote											
Angaben in Prozent zum 31.12. des Jahres											
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	11/2010
alle Erwerbspersonen	8,9	9,2	9,1	9,7	9,6	12,5 ²	10,9	9,7	9,1	9,2	9,2
abhängig beschäftigte Erwerbspersonen	10,1	10,4	10,3	11,0	11,0	14,2 ²	12,4	10,8	10,1	10,2	10,2

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

¹⁾ Quelle: Bundesagentur für Arbeit/Amt für Statistik und Wahlen. Berechnung auf Basis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Daher keine Berücksichtigung von Beamten, Selbstständigen, Schülern etc.

²⁾ Die Zunahme der Arbeitslosenzahlen ist im Wesentlichen auf die Zusammenlegung von Arbeitslosen- und Sozialhilfe zu Arbeitslosengeld II (ALG II) zurückzuführen. Dabei mussten sich die bisherigen Sozialhilfeempfänger aufgrund der neuen gesetzlichen Bestimmungen („Hartz IV“) arbeitslos melden, soweit sie als erwerbsfähig eingestuft wurden. Diese „zusätzlichen“ Arbeitslosen haben ihre Arbeit also nicht im Januar verloren. Vielmehr handelt es sich überwiegend um Langzeitarbeitslose, die bislang nicht in der Arbeitsmarktstatistik erfasst waren.

5.3 – Einkommen

35

Das verfügbare Einkommen je Einwohner Düsseldorfs lag zuletzt (2008) mit 22.553 Euro (2007: 22.049 Euro) um rund 13,7% (2007: 14,5%) über dem Landesdurchschnitt von 19.837 Euro (2007: 19.265 Euro).

Das verfügbare Einkommen lag zuletzt bei 22.553 Euro.

Im Dezember 2009 bezogen 8.382 Personen in 7.302 Haushalten Leistungen nach dem Grundsicherungsgesetz (2008: 8.213). 62.845 Personen (2008: 61.602) lebten in Bedarfsgemeinschaften der SGB II Leistungsempfänger. Hiervon waren 46.500 Personen (2008: 44.999) erwerbsfähig.

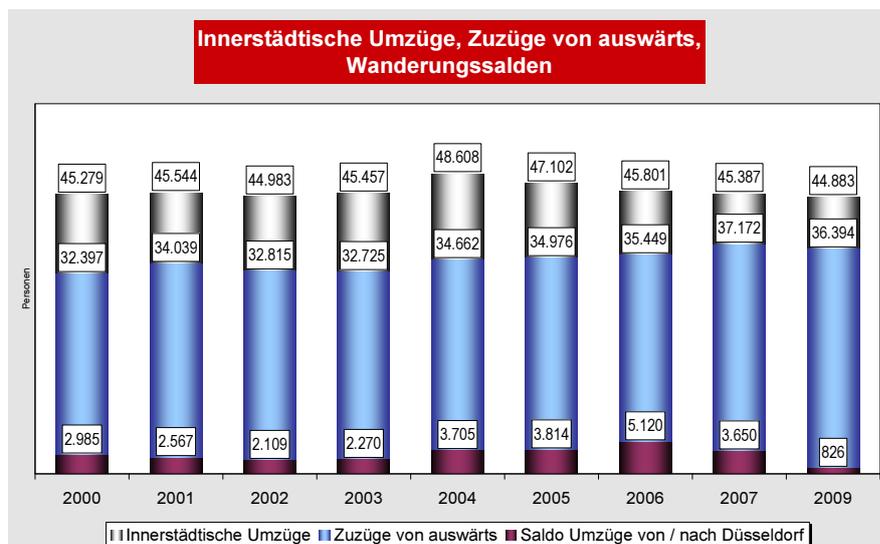
6 – Lage auf dem Wohnungsmarkt

36

6.1 – Fluktuation

Das Wohnungsgeschehen in Düsseldorf war 2009 gekennzeichnet von einer Vielzahl von Umzügen. Die Summe der Wanderungsbewegungen, bezogen auf den Bevölkerungsstand, ergibt eine Fluktuationsrate von 19,9%. Diese hohe Mobilität lässt weiterhin auf einen funktionierenden Wohnungsmarkt schließen.

Abbildung 17



6.1.1 – Umzüge in den Stadtbezirken

Die Umzugshäufigkeit in den Stadtbezirken stellte sich 2009 unterschiedlich dar. Hier wirkte sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und deren jeweilige Lebenslage, der Wohnungsbestand und das jeweilige Wohnumfeld, aber auch die Bezugfertigkeit größerer Neubaugebiete aus.

Tabelle 18

Wanderungen und innerstädtische Umzüge 2009 (Personen)										
Bezirk	Umzüge innerhalb des Stadtteils	Zuzüge aus anderen Stadtteilen	Fortzüge nach anderen Stadtteilen	Saldo innerstädt. Umzüge	Zuzug von auswärts	Fortzug nach auswärts	Saldo Zuzug/ Fortzug	Umzüge gesamt	Einwohner Stand 31.12.10	Umgezogene je 100 Einwohner
1	1.587	5.024	5.485	- 461	7.166	6.168	+ 998	19.945	75.746	26
2	1.132	3.706	3.676	+ 30	4.124	3.837	+ 287	12.799	56.736	23
3	2.983	6.385	7.207	- 822	9.541	8.690	+ 851	27.599	109.942	25
4	860	1.732	1.606	+ 126	2.820	2.657	- 137	8.369	39.847	21
5	674	1.282	1.076	+ 206	1.681	1.915	- 234	5.552	32.481	17
6	1.467	2.741	2.513	+ 228	2.438	2.700	- 262	9.346	58.653	16
7	1.076	2.027	1.852	+ 175	1.791	1.941	- 150	6.835	43.814	16
8	1.335	3.005	2.694	+ 311	2.413	2.528	- 115	9.281	56.322	16
9	2.148	4.080	3.914	+ 166	3.794	3.980	- 186	14.002	89.163	16
10	873	766	725	+ 41	626	852	- 226	3.117	24.454	13
Stadt	14.135	30.748	30.748	-	36.394	35.568	+ 826	116.845	587.158	20

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

6.1.2 – Wanderungsbeziehungen

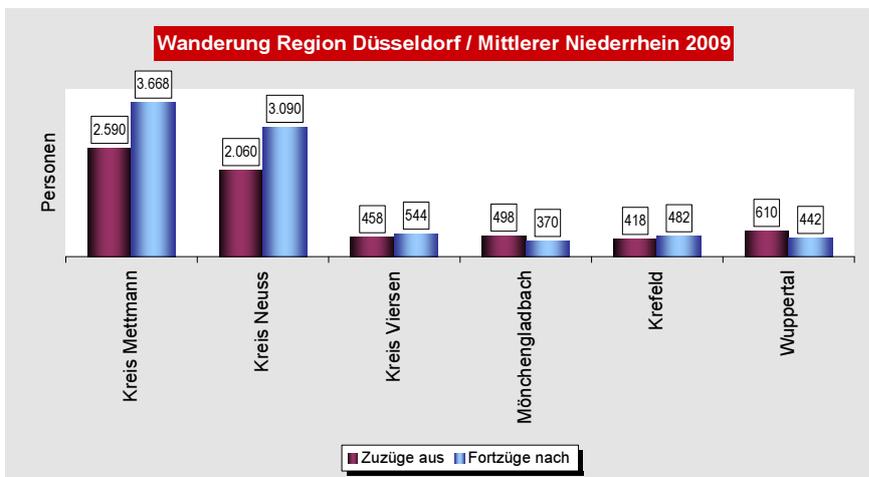
Düsseldorf erfreut sich seit mehreren Jahren einer hohen Anziehungskraft als Wohnort. So waren im Jahr 2009 insgesamt 36.394 (2007: 37.172) Zuzüge zu verzeichnen. 35.568 (2007: 33.522) Einwohner zogen aus Düsseldorf fort, so dass insgesamt ein Wanderungsgewinn von 826 (2007: 3.650) Einwohnern erzielt wurde.

Düsseldorf hat als Wohnort eine hohe Anziehungskraft.

Düsseldorf erzielte 2009 Wanderungsgewinne (Personen) durch Zuzug aus dem Ausland (+ 2.948), den anderen Bundesländern (+ 525, davon 270 aus den neuen Bundesländern) und aus Nordrhein-Westfalen ohne den Regierungsbezirk Düsseldorf (+ 1.906).

Das Wanderungsverhalten innerhalb des Regierungsbezirks Düsseldorf führte in der Summe zu Wanderungsverlusten. So verlor Düsseldorf im Jahr 2009 insgesamt 1.564 Personen an die Umlandgemeinden (2007: 1.295, 2006: 6, 2005: 1.090). Dabei wurden aus den kreisfreien Städten des Regierungsbezirks insgesamt 342 Einwohner gewonnen (2007: 428, 2006: 860, 2005: 560).

Abbildung 18



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Während aus den kreisfreien Städten des Regierungsbezirks Einwohner gewonnen wurden, verlor Düsseldorf im Jahr 2009 Einwohner an die angrenzenden Gemeinden der Kreise Mettmann (- 1.078) und Neuss (- 1.030). Die höchsten negativen Wanderungssalden waren bei den unter 6-Jährigen (Kreis Mettmann - 226, Rhein-Kreis Neuss - 244) sowie den 21- bis 45-Jährigen (Kreis Mettmann - 387, Rhein-Kreis Neuss - 531), im Kreis Mettmann auch bei den über 65-Jährigen (- 211) zu verzeichnen.

Innerhalb der beiden Kreise waren die größten Wanderungsverluste zugunsten der Gemeinden Meerbusch (- 400), Neuss (- 349), Erkrath (- 284) und Ratingen (- 225) zu verzeichnen.

Spitzenreiter beim Wanderungsverlust 2009 an nicht direkt angrenzende Gemeinden des Regierungsbezirks war die Stadt Willich mit 96 Personen.

6.2 – Mieten

6.2.1 – Entwicklung der Wohnungsmieten in NRW

Die Entwicklung der Wohnungsmieten kann der Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Nordrhein-Westfalen entnommen werden. Danach erhöhten sich die Nettomieten von 2000 bis 2009 insgesamt um 9,4%, die Nebenkosten um 19,7%. Im gleichen Zeitraum stiegen die Gesamtlebenshaltungskosten um 14,8%.

Die Preissteigerung der Nettomieten fiel in den Jahren 2000 bis 2009 geringer aus als die Steigerung der Gesamtlebenshaltungskosten. Die Preissteigerung der Nebenkosten lag allerdings deutlich über dem Index der Gesamtlebenshaltungskosten.

Seit 2000 stiegen die Gesamtlebenshaltungskosten um 14,8%, die Nettomieten um 9,4% und die Nebenkosten um 19,7%.

Tabelle 19

Verbraucherpreisindex NRW: Allgemein und Entwicklung der Wohnungsmieten 2000 – 10/2010										
Jahr	Bruttomiete (ohne Garage)								Verbraucherpreisindex	
	Netto ¹				Nebenkosten ²		Insgesamt			
	Insgesamt		Altbau	Neubau					Index	% ³
	Index	% ³	Index	Index	Index	% ³	Index	% ³		
2000	95,0	–	94,0	95,0	88,0	–	94,0	–	92,9	–
2001	96,1	+ 1,2	95,7	96,2	91,6	+ 4,1	95,4	+ 1,5	94,8	+ 2,1
2002	97,3	+ 1,2	97,5	97,3	93,1	+ 1,6	96,7	+ 1,4	96,0	+ 1,3
2003	98,2	+ 0,9	98,4	98,2	96,2	+ 3,3	97,9	+ 1,2	97,1	+ 1,2
2004	99,0	+ 0,8	99,0	99,0	98,3	+ 2,2	98,9	+ 1,0	98,6	+ 1,5
2005	100	+ 1,0	100	100	100	+ 1,7	100	+ 1,1	100	+ 1,4
2006	101,0	+ 1,0	100,9	101,1	100,8	+ 0,8	101,0	+ 1,0	101,4	+ 1,4
2007	102,0	+ 1,1	101,8	102,0	102,6	+ 1,8	102,1	+ 1,1	103,7	+ 2,3
2008	102,8	+ 0,8	102,5	102,9	104,5	+ 1,9	103,1	+ 1,0	106,3	+ 2,5
2009	103,9	+ 1,0	103,0	104,1	105,3	+ 0,8	104,1	+ 1,0	106,6	+ 0,3
10/2010	105,5	+ 1,5	104,6	105,7	106,8	+ 1,4	105,7	+ 1,5	108,0	+ 1,3
2000–2009 ⁴		+ 9,4	+ 9,6	+ 9,6		+ 19,7		+ 10,7		+ 14,8

Quelle: IT.NRW

¹ Kaltmiete ohne Nebenkosten und Garagennutzung

² Trinkwasser, Müllabfuhr, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, Schornsteinfegergebühren, Dienstleistungen für Gartenpflege und Grundsteuer

³ Veränderung gegenüber Vorjahr

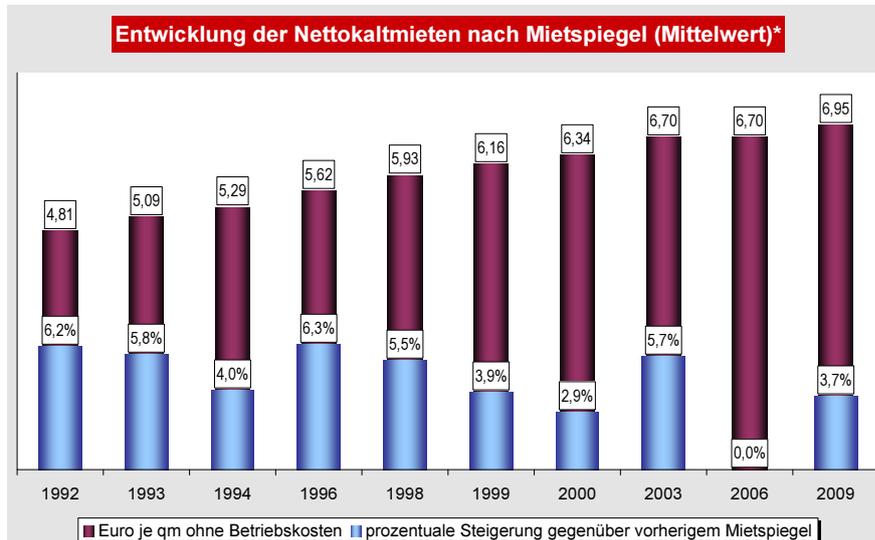
⁴ Prozentuale Steigerung 2000 – 2009

6.2.2 – Mietentwicklung in Düsseldorf nach Mietspiegel

Über die Mietentwicklung in Düsseldorf gibt es keine amtlichen Jahreserhebungen. Allerdings befragen Mieterverein und der Verein der Düsseldorfer Haus- und Grundeigentümer regelmäßig ihre Mitglieder nach der Entwicklung der Bestands- und Neubaumieten, um die Düsseldorfer Mietrichtwerttabelle fortzuschreiben.

Derzeit laufen die Vorbereitungen für einen neuen Mietspiegel, der für 2011 vorgesehen ist.

Abbildung 19



6.2.3 – Mietentwicklung in Düsseldorf nach Zeitungsanalyse

Daten über die in Düsseldorf geforderten Mieten bei Neuvermietung können unter anderem aus der Auswertung von Mietangeboten in lokalen Tageszeitungen entnommen werden. Entsprechende Auswertungen für Düsseldorf werden seit 1992 durchgeführt.

Zeitungsauswertung durch die Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa)

Bis zum Frühjahr 2006 wurden durch die Wfa halbjährlich die Inserate für Mietwohnungen in der „Rheinischen Post“ ausgewertet. Ab Herbst 2005 wurden die angebotenen Wohnungen zusätzlich mit den in den Anzeigen angegebenen Standards „Normalausstattung“, „gehobene Ausstattung“ und „möblierte Wohnung“ erfasst. Danach verfügen zwischen 70 % und 80 % der angebotenen Wohnungen über einen normalen Standard. Die Wohnfläche dieser Wohnungen liegt im Durchschnitt bei rund 71 qm.

Wohnungen mit gehobenem Standard verfügen mit durchschnittlich 90 bis 100 qm über eine deutlich größere Wohnfläche. Ihr Anteil am Gesamtangebot der annoncierten Wohnungen liegt zwischen 18 % und 25 %.

* Wohnung: Baujahr 1961 – 1969, mittlere Wohnlage, Isolierverglasung, Kabel-TV, 75 qm

Tabelle 20

Zeitungsanalyse der Mietangebote ¹ in Düsseldorf 1997 – Frühjahr 2006							
Jahr		Anzahl	Ausstattung	Nettokaltmiete (Euro/qm)	Wohnfläche (qm)		
1997	Frühjahr	2.261	keine Angaben	7,60	75,90		
	Herbst	1.941	keine Angaben	7,39	78,30		
1998	Frühjahr	2.235	keine Angaben	7,40	77,20		
	Herbst	2.352	keine Angaben	7,37	75,70		
1999	Frühjahr	2.263	keine Angaben	7,43	77,40		
	Herbst	1.936	keine Angaben	7,49	78,40		
2000	Frühjahr	2.236	keine Angaben	7,50	76,70		
	Herbst	1.885	keine Angaben	7,49	76,30		
2001	Frühjahr	1.774	keine Angaben	7,59	76,30		
	Herbst	1.487	keine Angaben	7,73	77,70		
2002	Frühjahr	1.819	keine Angaben	7,91	79,10		
	Herbst	1.829	keine Angaben	7,93	78,40		
2003	Frühjahr	1.391	keine Angaben	7,71	82,10		
	Herbst	1.941	keine Angaben	7,79	83,40		
2004	Frühjahr	1.204	keine Angaben	7,54	79,10		
	Herbst	2.072	keine Angaben	7,89	79,68		
2005	Frühjahr	1.927	keine Angaben	7,87	82,50		
			Herbst	1.165	normal	7,89	70,80
					gehoben	8,96	90,37
			möbliert	10,69	56,55		
2006	Frühjahr	931	normal	7,50	70,21		
			gehoben	9,03	98,16		
			möbliert	9,36	35,27		

Quelle: Wfa

Zeitungsauswertung durch das Amt für Wohnungswesen

Seit Februar 2007 erfasst das Amt für Wohnungswesen monatlich die Mietwohnungsangebote jeweils einer Ausgabe der „Rheinischen Post“ und des „Rheinboten“.

Zu beachten ist, dass die inserierten Wohnungsangebote tendenziell eher ein höheres Mietniveau abbilden, da beispielsweise Genossenschafts- und Sozialwohnungen hier nur in geringem Umfang angeboten werden. Weiterhin werden insbesondere preiswertere Wohnungen oft über andere Wege, beispielsweise Nachmietergestellung, Nachbarschaft und andere soziale Kontakte vermittelt. Nicht zuletzt wird über den zunächst inserierten Preis getestet, was die Nachfrager bereit sind zu zahlen.

Darüber hinaus ist dem Vorgehen der monatlichen Erfassung geschuldet, dass Wohnungen die zum angebotenen (hohen) Preis nicht innerhalb eines oder mehrerer Monate vermietet und weiter inseriert werden, überproportional in die Auswertung einfließen. Dieser Effekt ist insbesondere im Bereich der Mieteinfamilienhäuser zu beobachten. Bei deren Auswertung ist die Zahl von hochpreisigen Angeboten auffällig, die sich in Lage, Größe und Inserent ähneln, aber im Zeitverlauf abnehmende Mietpreise aufweisen. Hier ist zu vermuten – aber nicht mit Gewissheit festzustellen – dass ein und dasselbe Objekt über Monate angeboten wird.

¹⁾ Durchschnitt je Ausgabe

Andererseits werden durch die monatliche Erfassung der Zeitungsangebote auch mehr „Schnäppchen“, also Wohnungen, die kurz nach dem Inserat vermietet sind, erfasst.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Monate September 2009 bis August 2010 dargestellt und mit den Ergebnissen des gleichen Zeitraums der Vorjahre verglichen.

Insgesamt wurden 5.397 (2009: 6.794) Inserate ausgewertet. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Inserate um 20% gesunken. Dieser Rückgang verteilt sich annähernd gleich auf die verschiedenen Wohnungstypen.

Insgesamt wurden 5.397 Inserate ausgewertet.

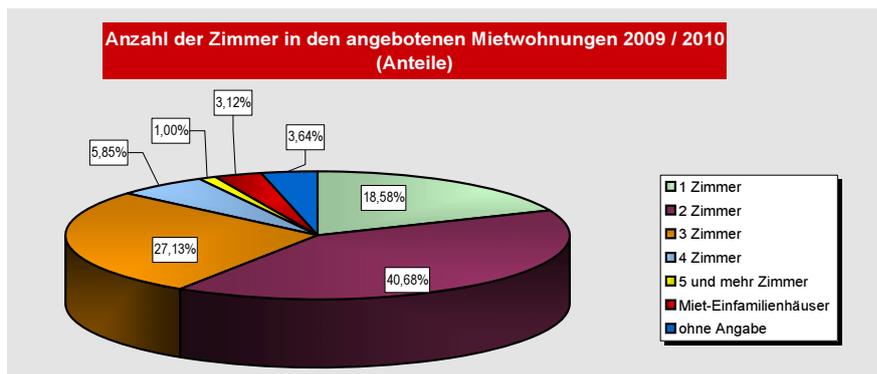
Aus dem Rückgang der Inserate allein kann allerdings nicht auf eine gleich hohe Verknappung von Mietwohnungen geschlossen werden, da der Effekt des Medienwechsels der Inserenten von der Zeitungsannonce hin zum Internet bekannt, aber in der Höhe nicht bestimmbar ist und insbesondere Makler verschiedene Medien und Wohnungsportale gleichzeitig nutzen.

Zusammensetzung der Wohnungsangebote

Die Wohnungsangebote setzen sich zu rund 68% (2009: 66%) aus Zwei- und Dreiraumwohnungen zusammen. Mietwohnungen mit 4 und mehr Wohnräumen, die besonders häufig von Familien mit Kindern nachgefragt werden, finden sich dagegen mit rund 7% (2009: 8%) in deutlich geringerem Umfang.

68% der angebotenen Wohnungen verfügen über 2 oder 3 Wohnräume.

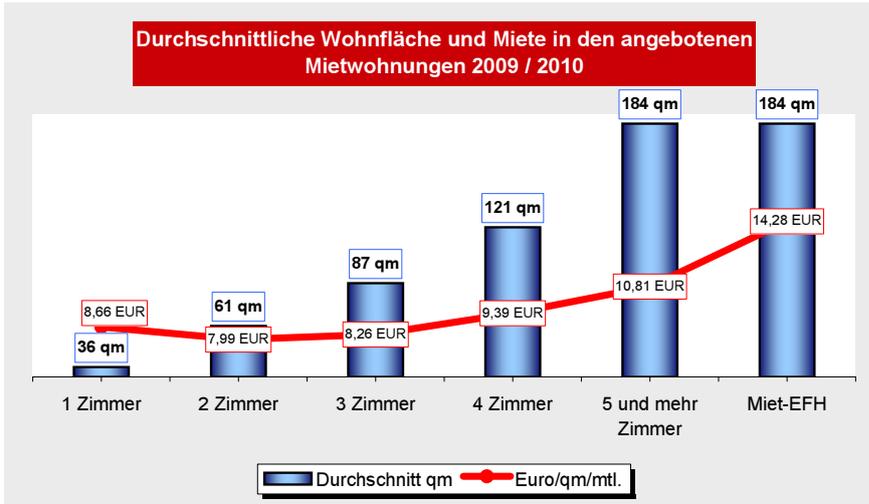
Abbildung 20



Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

42 Der Durchschnitt der in den Inseraten angegebenen Wohnflächen und der sich ergebenden Quadratmeter-Mieten in den Zeitungsangeboten stellte sich dabei wie folgt dar:

Abbildung 21



Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Vergleich nach Größenklassen

Im Vergleich zur Vorjahresauswertung stellt sich die Veränderung wie folgt dar:

Tabelle 21

2009/2010						
Größenklasse	Anteil		Nettokaltmiete			
	2009	2010	2009	2010	Veränderung	
bis 45 qm	18,69%	19,80%	8,36 EUR	8,50 EUR	+ 0,14 EUR	+ 1,67%
45 – 60 qm	21,28%	22,60%	7,45 EUR	7,54 EUR	+ 0,09 EUR	+ 1,21%
60 – 75 qm	21,19%	21,40%	7,48 EUR	7,50 EUR	+ 0,02 EUR	+ 0,27%
75 – 90 qm	16,67%	14,65%	7,67 EUR	7,88 EUR	+ 0,21 EUR	+ 2,74%
90 – 105 qm	7,54%	7,58%	8,27 EUR	8,44 EUR	+ 0,17 EUR	+ 2,06%
105 – 120 qm	5,12%	4,57%	8,56 EUR	9,00 EUR	+ 0,44 EUR	+ 5,14%
mehr als 120 qm	5,23%	5,77%	10,32 EUR	10,30 EUR	- 0,02 EUR	- 0,19%
Miet-Einfamilienhäuser	2,93%	3,38%	13,20 EUR	14,07 EUR	+ 0,87 EUR	+ 6,18%

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Bei den oben dargestellten Werten der Nettokaltmieten pro qm handelt es sich jeweils um das arithmetische Mittel.

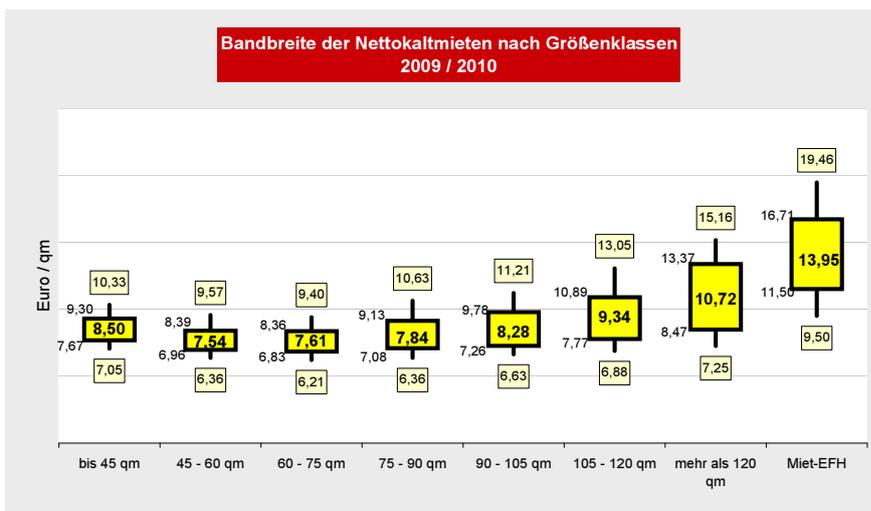
Zur Beurteilung der aktuellen Lage sind nachfolgend die Mieten in einer Kasten-
grafik, dem sogenannte Boxplot, dargestellt. Hier werden pro Kategorie fünf
Mietpreise für unterschiedliche Perzentile angegeben.

Von oben nach unten sind es:

- 90 % Perzentil (10 % aller Einzelwerte liegen über diesem Wert),
- 75 % Perzentil (25 % aller Einzelwerte liegen über diesem Wert),
- 50 % Perzentil (Median, die Mitte aller Einzelwerte),
- 25 % Perzentil (25 % aller Einzelwerte liegen unter diesem Wert),
- 10 % Perzentil (10 % aller Einzelwerte liegen unter diesem Wert).

Die Box wird dabei von den Werten der Quartile (oben: 75 % Perzentil – unten:
25 % Perzentil) begrenzt und gibt die mittlere Bandbreite der geforderten Mieten
wieder.

Abbildung 22



Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

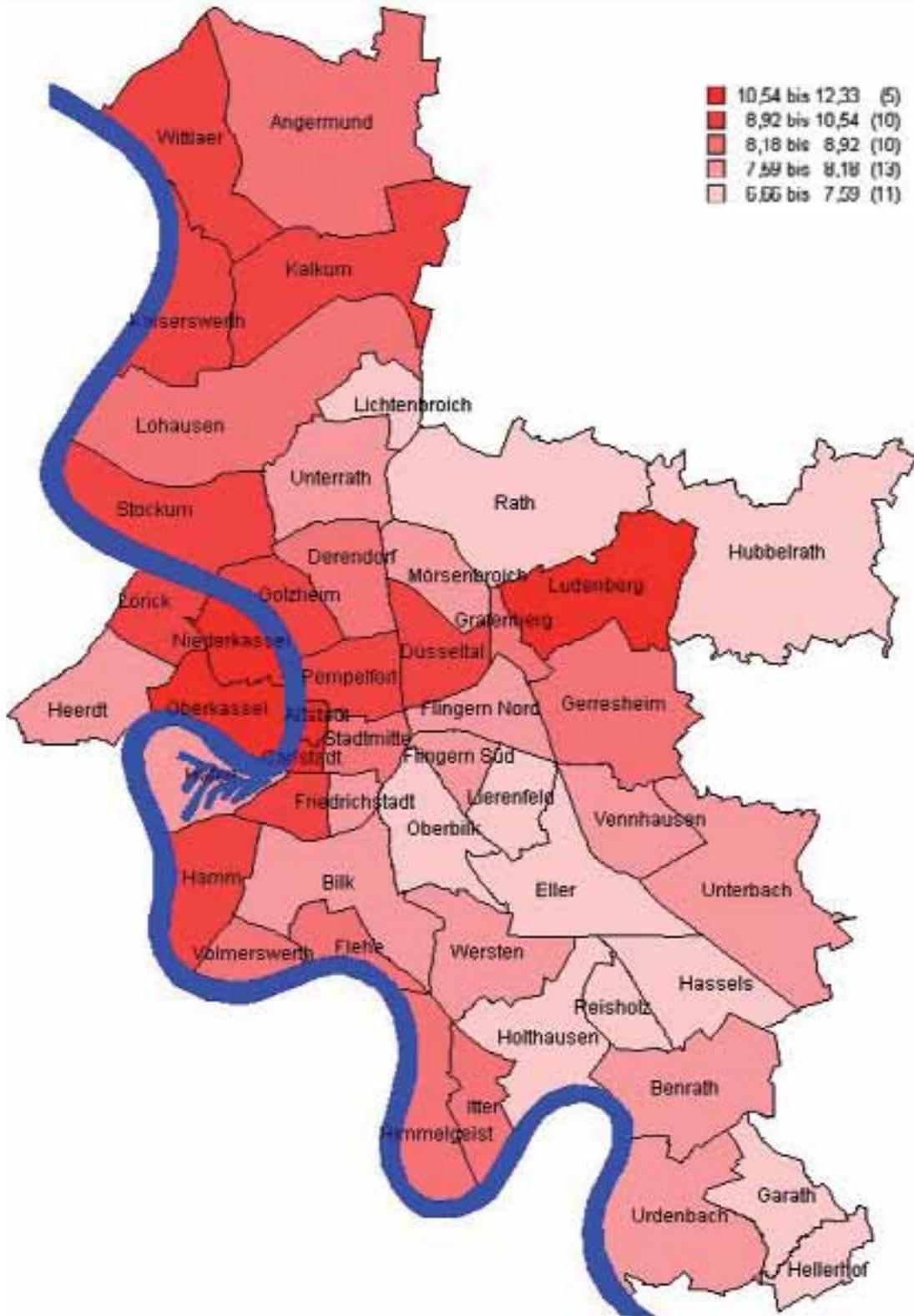
Die Grafik zeigt, dass mit Ausnahme der kleinen Wohnungen bis 45 qm die Preise
und deren Bandbreite mit der Wohnungsgröße steigen.

Auswertung nach Stadtteilen

Werden die Mietangebote nach Stadtteil ausgewertet, ergibt sich ein deutliches
Nord-Süd-Gefälle. Zu bedenken ist, dass die inserierten Lagen nicht unbedingt
den offiziellen Stadtteilgrenzen ent-sprechen, insbesondere die Angabe Stadtmitte
muss nicht dem Stadtteil, sondern eher dem Begriff Innenstadt oder Zentrum
gleichgesetzt werden.

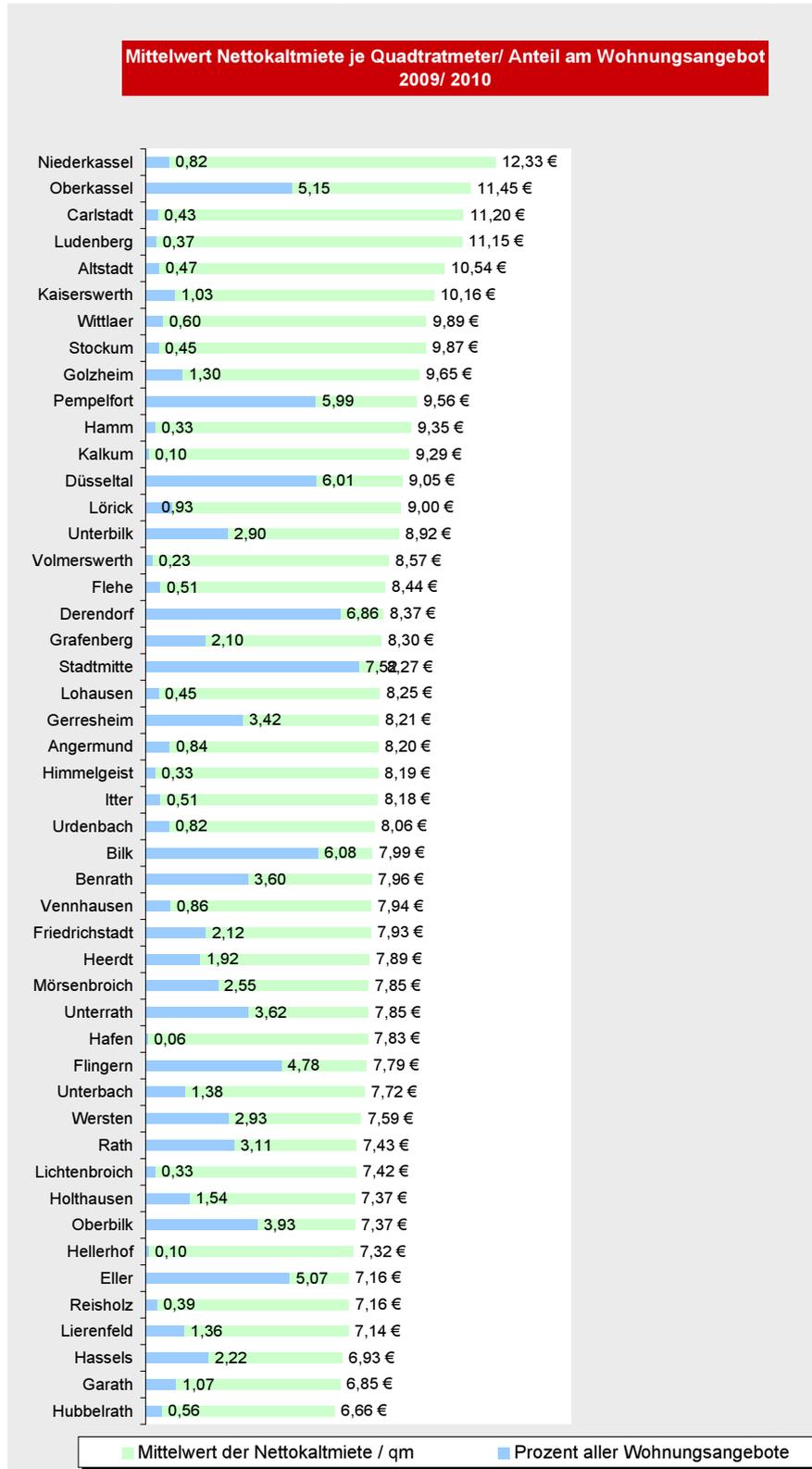
Abbildung 23

Zeitungsauswertung Angebotsmieten 2009/2010 nach Stadtteilen
Ø Euro/qm netto-kalt



Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Abbildung 24



Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

46

In den teureren Stadtteilen sind die großen Wohnungen (> 90 qm) überrepräsentiert, das hohe Mietniveau ist aber über alle Wohnungsgrößen konstant feststellbar. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Preise und den jeweiligen Anteil der Angebote in den Größenklassen am Beispiel von Stadtteilen mit einem höheren (Oberkassel), mittleren (Derendorf) und unteren (Eller) Preisniveau.

Tabelle 22

in ausgewählten Stadtteilen 2009/2010						
Größenklasse	Oberkassel		Derendorf		Eller	
	Miete	Anteil	Miete	Anteil	Miete	Anteil
bis 45 qm	10,27 EUR	2,91 %	8,89 EUR	11,37 %	7,70 EUR	6,67 %
45 – 60 qm	8,74 EUR	2,67 %	7,91 EUR	6,47 %	7,07 EUR	5,52 %
60 – 75 qm	9,96 EUR	2,76 %	8,18 EUR	6,27 %	6,90 EUR	5,99 %
75 – 90 qm	10,77 EUR	6,11 %	8,24 EUR	5,62 %	6,99 EUR	4,03 %
90 – 105 qm	11,57 EUR	11,20 %	8,39 EUR	5,60 %	6,52 EUR	2,13 %
105 – 120 qm	12,91 EUR	14,69 %	8,24 EUR	3,79 %	7,53 EUR	7,11 %
mehr als 120 qm	14,59 EUR	15,11 %	7,57 EUR	2,89 %	7,30 EUR	0,64 %
Gesamt	11,45 EUR	5,23 %	8,37 EUR	6,93 %	7,16 EUR	5,13 %

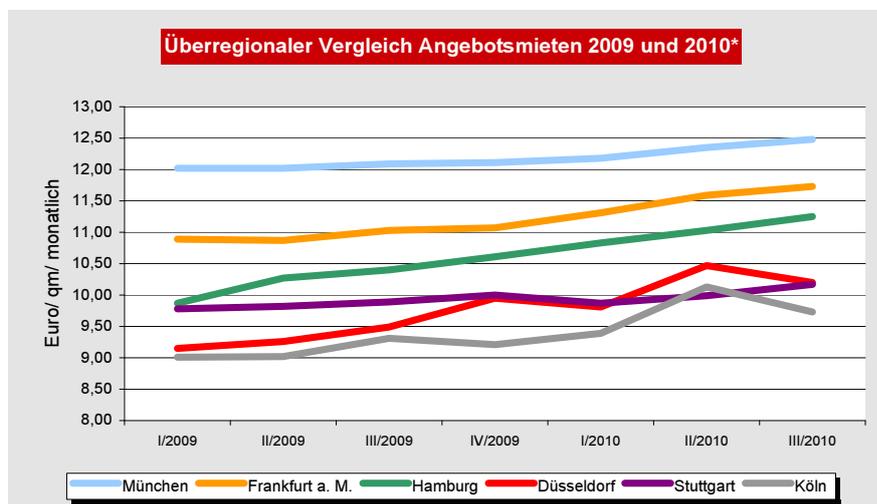
Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

6.2.4 – Mietvergleich mit anderen Städten

Das Unternehmen empirica wertet regelmäßig inserierte Angebotsmieten für eine Referenzwohnung (Baujahre ab 2000, 60–80 qm, höherwertige Ausstattung) aus. Die Ergebnisse werden quartalsweise in Form eines „Mietpreisrankings“ veröffentlicht.

Danach lag die Nettokaltmiete im 3. Quartal 2010 für eine Referenzwohnung bei 10,20 Euro je Quadratmeter. Höhere Mieten wurden nur in München (12,25 Euro), Frankfurt a.M. (11,73 Euro), Hamburg (11,25 Euro) und Heidelberg (10,78 Euro) erzielt.

Abbildung 25



Quelle: empirica „Miet- und Kaufpreisranking“

* Baujahre ab 2000, 60–80 qm, höherwertige Ausstattung

6.3 – Wohngeld

Das hohe Mietniveau in Düsseldorf stellt insbesondere für einkommensschwache Haushalte eine erhebliche Belastung dar. Zur Senkung der Wohnkosten können Haushalte mit geringem Einkommen daher Wohngeld in Anspruch nehmen.

Seit 2005 sind Empfänger von Transferleistungen (z. B. Arbeitslosengeld II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) von Wohngeld ausgeschlossen. Die Wohnkosten werden hier im Rahmen der jeweiligen Transferleistung berücksichtigt. Die Zahl der Wohngeldempfänger hat sich dadurch erheblich verringert.

Im Jahr 2009 wurde das Wohngeldgesetz in zwei wesentlichen Punkten verändert: Nunmehr gehören nicht nur Familienmitglieder zum wohngeldrechtlichen Haushalt, sondern alle Personen, die zusammen in einer Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft leben. Hierdurch hat sich die Zahl der Wohngeldempfänger deutlich erhöht. Darüber hinaus werden seit 2009 erstmals Heizkosten bei der Wohngeldberechnung berücksichtigt. Entsprechend höher fallen im Berichtsjahr die durchschnittlichen Wohngeldzahlungen aus.

6.3.1 – Haushaltsgröße der Wohngeldempfänger

Wohngeld soll angemessenes familiengerechtes Wohnen sichern (§ 1 WoGG). Die nachstehende Tabelle zeigt allerdings, dass vor allem Alleinstehende Wohngeld beanspruchen.

Tabelle 23

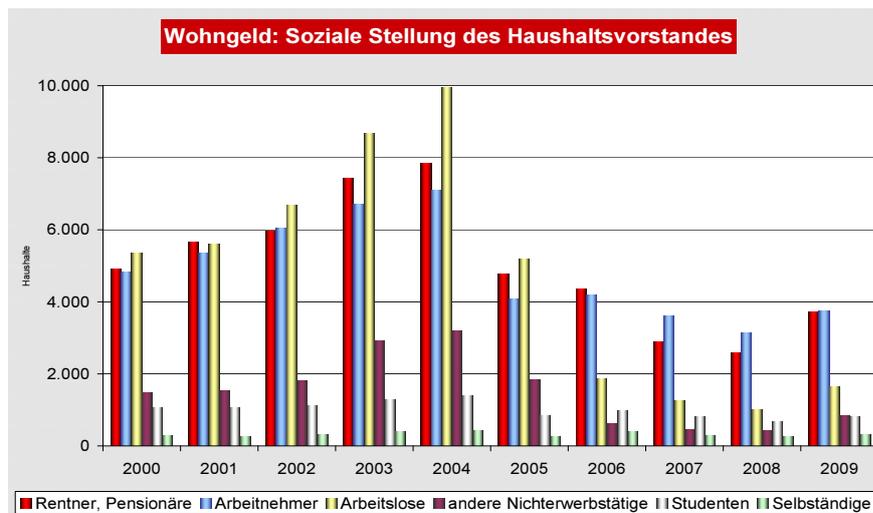
Wohngeld: Anzahl der Personen im Haushalt						
Jahr	Haushalte gesamt	davon Haushalte mit ... Personen				
		1	2	3	4	5 und mehr
2000	17.913	9.300 (51,9 %)	2.976 (16,6 %)	2.144 (12,0 %)	1.937 (10,8 %)	1.556 (8,7 %)
2001	19.487	10.106 (51,8 %)	3.333 (17,1 %)	2.355 (12,1 %)	2.061 (10,6 %)	1.632 (8,4 %)
2002	21.917	11.536 (52,6 %)	3.744 (17,1 %)	2.653 (12,2 %)	2.289 (10,4 %)	1.695 (7,7 %)
2003	27.388	14.972 (54,7 %)	4.888 (17,9 %)	3.108 (11,3 %)	2.558 (9,3 %)	1.862 (6,8 %)
2004	29.900	16.508 (55,2 %)	5.368 (18,0 %)	3.362 (11,2 %)	2.709 (9,1 %)	1.935 (6,5 %)
2005	16.999	9.734 (57,3 %)	2.925 (17,2 %)	1.781 (10,5 %)	1.483 (8,7 %)	1.076 (6,3 %)
2006	12.427	6.729 (54,1 %)	2.000 (16,1 %)	1.430 (11,5 %)	1.287 (10,4 %)	981 (7,9 %)
2007	9.294	4.705 (50,6 %)	1.527 (16,4 %)	1.092 (11,7 %)	1.106 (11,9 %)	864 (9,3 %)
2008	8.086	4.327 (53,5 %)	1.430 (17,7 %)	946 (11,7 %)	893 (11,0 %)	490 (6,1 %)
2009	11.074	5.811 (52,5 %)	2.124 (19,2 %)	1.326 (12,0 %)	1.214 (11,0 %)	599 (5,4 %)

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

48 6.3.2 – Soziale Stellung des Haushaltsvorstandes

Wohngeld wird von Haushalten bezogen, die ein weit unterdurchschnittliches Einkommen haben. Dabei stellt Wohngeld insbesondere für Rentner und gering verdienende Arbeitnehmer einen wichtigen Bestandteil der sozialen Sicherung dar.

Abbildung 26

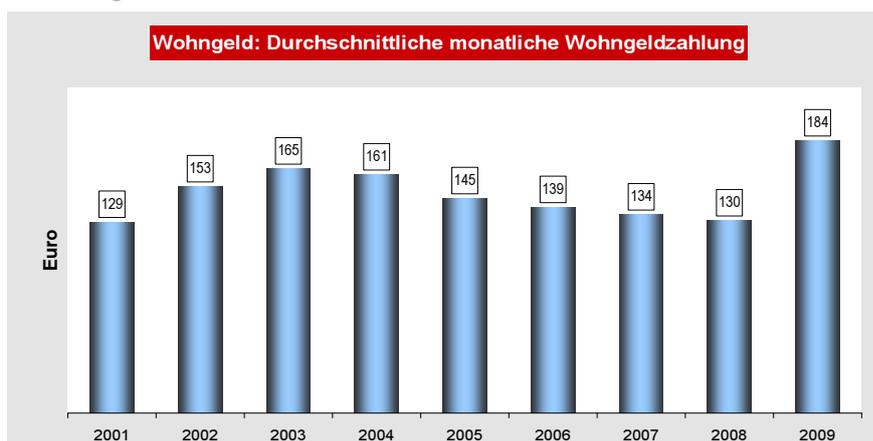


6.3.3 – Durchschnittliche Wohngeldzahlung

Zur Senkung der Belastung durch Wohnkosten wurde im Durchschnitt ein monatliches Wohngeld von 184 Euro gezahlt. Seit 2005 hatten sich die durchschnittlichen Wohngeldzahlungen aufgrund des Ausschlusses der Transferleistungsempfänger deutlich verringert. Die erstmalige Berücksichtigung der Heizkosten in der Wohngeldberechnung führte 2009 allerdings zu einer Steigerung der durchschnittlichen monatlichen Zahlungsbeträge um 54 Euro bzw. 41,5%. Insgesamt wurden 15,05 Mio. Euro Wohngeld gezahlt. 70% der Wohngeldempfänger bewohnten eine freifinanzierte Wohnung.

Im Durchschnitt wurde ein monatliches Wohngeld von 184 Euro gezahlt.

Abbildung 27



6.4 – Versorgung mit Mietwohnraum

Während die Nachfragesituation im mittleren und oberen Preissegment als weitgehend ausgeglichen angesehen werden kann, sind im unteren Preissegment sowie bei den Sozialwohnungen Engpässe zu verzeichnen. Dies erschwert insbesondere einkommensschwachen Haushalten die Versorgung mit einer geeigneten Wohnung.

6.4.1 – Versorgung mit öffentlich geförderten Wohnungen

Land und Kommunen fördern mit öffentlichen Mitteln den Bau von Wohnungen für einkommensschwache Haushalte (siehe hierzu auch S. 28 ff, Wohnungsangebot). Die Vermittlung dieser geförderten Wohnungen erfolgt durch das Amt für Wohnungswesen.

Die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen unterliegen generell einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Dabei gibt es drei Varianten von Belegungsbindungen:

- Besetzungsrecht: Das Wohnungsamt weist einen bestimmten Haushalt zu.
- Benennungsrecht: Das Wohnungsamt kann dem Eigentümer (mindestens drei) wohnungssuchende Haushalte zur Auswahl benennen, aus denen der Eigentümer dann den künftigen Mieter auswählt.
- Allgemeines Belegungsrecht: Der Eigentümer darf eine geförderte Wohnung nur gegen Vorlage eines in NRW gültigen Wohnberechtigungsscheins überlassen.

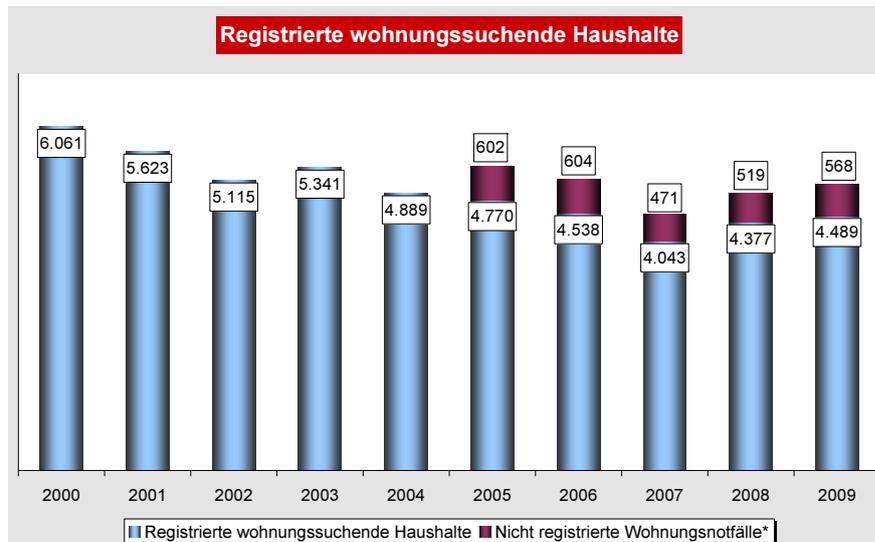
Bei den Wohnungen mit städtischem Besetzungsrecht (i.d.R. für 15 Jahre nach Bezugsfertigkeit) erfolgt die Vergabe nach der Dringlichkeit des Vermittlungsfalls. Dabei wird unterschieden nach den Kategorien Wohnungsnotfall (z. B. allein stehende Schwangere ohne Wohnung, Alleinerziehende ohne Wohnung, innerhalb der nächsten 6 Monate drohende Obdachlosigkeit), Dringlichkeitsfall (z. B. erhebliche Überbelegung der derzeitigen Wohnung, Zuwanderer ohne Wohnung) und Verbesserungswunsch.

Ziel der Wohnungsvermittlung ist es, vorrangig die Wohnungsnotfälle und Dringlichkeitsfälle zu versorgen. Zur Stabilisierung der Bewohnerstruktur werden jedoch im Bedarfsfall auch wohnungssuchende Haushalte außerhalb dieser Kriterien in öffentlich geförderten Wohnraum vermittelt.

50 Zahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte

Die Zahl der zum Jahresende registrierten wohnungssuchenden Haushalte befindet sich, insbesondere im Hinblick auf die schrumpfenden Bestände an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen, weiterhin auf hohem Niveau.

Abbildung 28



Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

* Die Zahl der zusätzlich zu versorgenden Obdachlosen und Aussiedler wurde 2005 erstmalig statistisch erfasst.

Zusätzlich zu den 4.489 bereits registrierten wohnungssuchenden Haushalten müssen weitere 568 obdachlose und Aussiedler-Haushalte, die derzeit noch in Notunterkünften wohnen, mit „Normalwohnraum“ versorgt werden. Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte liegt damit insgesamt bei 5.057.

Ende 2009 waren 4.489 Haushalte als wohnungssuchend registriert.

Tabelle 24

Dringlichkeitsstufe der vorgemerkten wohnungssuchenden Haushalte		
	31.12.2008	31.12.2009
Wohnungssuchende Haushalte gesamt	4.896	5.057
davon Wohnungsnotfälle		
(inkl. Haushalte in Notunterkünften)	1.587	1.542
davon Dringlichkeitsfälle	815	847
davon Verbesserungswunsch	2.494	2.668

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Personenkreise und Haushaltsgröße der wohnungssuchenden Haushalte

Rund 89% der wohnungssuchenden Haushalte unterschreiten die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus um mehr als 20% und sind damit dringend auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Zudem liegt der Anteil ausländischer Haushalte mit 31% erheblich über dem städtischen Durchschnitt von 17%. Entsprechend groß ist der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe bei der Belegung öffentlich geförderter Wohnungen.

Der Anteil der so genannten minderverdienenden Haushalte liegt bei rund 89%.

Abbildung 29



Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

* Mehrfachnennungen möglich.

Vermittlungsergebnisse

Die Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen haben bei der Belegung von Wohnungen einen hohen Stellenwert, lassen sich aber nicht immer erreichen. So können vor allem in den Großsiedlungen, aber auch in einzelnen größeren Wirtschaftseinheiten, Integrationsprobleme durch Konzentration sozialer Minderheiten oder der Mischung allzu heterogener Mietergruppen entstehen.

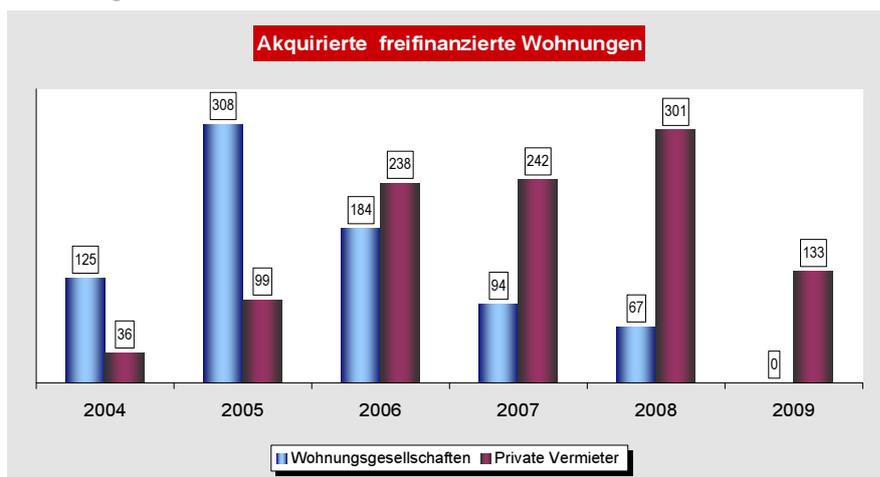
Bei der Belegung wird bereits im Vorfeld versucht, eine sozialverträgliche Mischung der verschiedenen Bevölkerungsgruppen und unterschiedlichen Einkommensverhältnisse zu erreichen. Im Hinblick auf den stark schrumpfenden Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen wird das Ziel der Verhinderung einseitiger Belegungsstrukturen für das Wohnungsamt, aber auch für die Vermieter, immer schwieriger zu erreichen sein.

52 6.4.2 – Versorgung mit freifinanzierten Wohnungen

Das Angebot an geförderten Wohnungen deckt nicht gänzlich den Bedarf Wohnungssuchender. Insbesondere für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen, sozialen Schwierigkeiten, Wohnungslose und Aussiedler in Notunterkünften existiert ein Bedarf nach gefördertem Wohnraum. Für diese Personengruppen werden daher zusätzlich preiswerte frei finanzierte Wohnungen gesucht.

Hierzu wertet die Wohnraumakquisition des Wohnungsamtes u. a. die Angebote in Tageszeitungen aus und nimmt Kontakt mit Vermietern auf. Die so „reservierten“ preiswerten Wohnungen werden dann über verschiedene städtischen Stellen (Wohnungsvermittlung des Wohnungsamtes, Amt für soziale Sicherung und Integration, Jugendamt, Gesundheitsamt) an dort vorgemerkte wohnungssuchende Haushalte weitergeleitet.

Abbildung 30



Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Bis zum Abschluss eines Mietvertrages übernimmt die Wohnraumakquisition die Koordination zwischen dem Vermieter und weiteren Stellen der Stadtverwaltung. Im Einzelfall kann auch die Fortsetzung der Betreuung oder die Festlegung eines Ansprechpartners nach Vertragsabschluss vereinbart werden.

6.4.3 – Ankauf von Belegungsrechten

53

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf verabschiedete in seiner Sitzung am 25.06.2009 Richtlinien für die „Gewährung von Zuschüssen zum Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen“. Nachdem im März 2010 der Regierungspräsident Düsseldorf den Haushalt genehmigte, wurde das Programm im April 2010 den Düsseldorfer Bürgern erstmals durch eine Veröffentlichung in der örtlichen Tagespresse bekannt gemacht.

Die Resonanz auf dieses neue Programm war so groß, dass bereits vor Jahresende der zur Verfügung stehende Zuschussrahmen ausgeschöpft wurde. Insgesamt wurden für 33 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 2.000 Quadratmetern Belegungs- und Mietpreisbindungen für die Dauer von 15 Jahren erworben. Für weitere 16 Wohneinheiten mit einer Fläche von 817 qm liegen bereits Anträge vor.

Große Resonanz auf das neue städtische Programm zum Erwerb von Belegungsrechten.

Mit einem verhältnismäßig kleinen finanziellen Aufwand von ca. 1 Mio. Euro konnten Mietpreis- und Belegungsbindungen für 33 Wohnungen erworben werden. Für den Neubau von Wohnungen mit vergleichbaren Bindungen hätten ca. 2,8 Mio. Euro bereitgestellt werden müssen. Insoweit stellt die flankierende Investition in den bereits vorhandenen Wohnungsbestand eine lohnende Alternative dar.

6.5 – Leerstand

Neben den Preisen ist auch der Leerstand von Wohnraum ein Indikator für das Funktionieren der Marktkräfte. Zunächst ist davon auszugehen, dass Leerstand die Folge dieser Kräfte ist, dass nämlich Wohnungen mit den individuellen Ausstattungsstandards und Lagebedingungen nicht zu den geforderten Preisen von den Haushalten nachgefragt werden. Das Verhalten der Marktteilnehmer allein auf Gewinn- bzw. Preiserwartungen zu reduzieren, wird jedoch nicht der Vielzahl von Motiven, Impulsen und Faktoren gerecht, die zur Wohnungswahl bzw. Wohnungsvergabe führen.

Im Rahmen der Untersuchung des Wohnungsmarktes ist Leerstand insbesondere dann von Bedeutung, wenn am Markt angebotener Wohnraum länger als 3 Monate nicht genutzt bzw. vermietet wird. Bei einem Zeitraum von mehr als 6 Monaten spricht viel für einen strukturellen Leerstand mit entsprechenden Vermietungs- oder Verkaufsschwierigkeiten.

Beim geförderten Wohnungsbestand (etwa 7,2% des Gesamtbestandes) ist kein struktureller Leerstand zu verzeichnen. Genaue Kenntnisse zur Leerstandssituation im freifinanzierten Wohnungsbestand liegen nicht vor, sondern können nur hergeleitet werden.

Kein struktureller Leerstand im geförderten Wohnungsbestand.

6.5.1 – Rückgriff auf Versorgerdaten

Eine Möglichkeit bietet der Rückgriff auf die Daten des lokalen Energieversorgers. Dabei werden die Daten der so genannten Leeranlagen ausgewertet. Leeranlagen sind Verbrauchsstellen (Strom), die beim Auszug des Mieters bzw. Nutzers abgemeldet wurden und zum Stichtag noch nicht wieder angemeldet waren bzw. vorübergehend vom Hauseigentümer übernommen wurden. Ein Merkmal dieser Methode ist, dass die Leerstände unabhängig vom Grund erfasst werden. Das heißt, neben den am Markt tatsächlich angebotenen Wohnungen werden auch die Wohnungen erfasst, die leer stehen, weil sie unbewohnbar sind, umfassend modernisiert/instandgesetzt, unbewohnt veräußert oder abgerissen werden (sollen).

Herleitung der Leerstandsquote anhand der Daten des lokalen Stromversorgers.

Die Auswertung der Stadtwerke Düsseldorf zu den Verbrauchsstellen für Wohnraum, die zum 01.09.2010 abgemeldet waren bzw. vorübergehend vom Hauseigentümer übernommen wurden, weist eine Quote von 4,17% (2009: 2,89%, 2008: 4,09%) aus. Wird der Zeitraum von mehr als 3 Monaten betrachtet, ist es eine Quote von 3,21 (2009: 2,15%, 2008: 2,90%), bei mehr als 6 Monaten sind es 2,64% (2009: 1,81%, 2008: 2,25%). Auf Stadtbezirksebene liegt der Maximalwert mit 5,62% (zum Stichtag), 4,39% (> 3 Monate) bzw. 3,62% (> 6 Monate) weiterhin im Stadtbezirk 1.

Leerstandsquoten zum Stichtag 4,17%
> 3 Monate = 3,21%
> 6 Monate = 2,64%

Abbildung 31

Leerstandsquote in den Stadtteilen < 3 Monate
2009/2010



Quelle: Stadtwerke Düsseldorf, Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Tabelle 25

Leerstandsquote in den Stadtteilen 09/2010				
Auswertung Leeranlagen				
Stadtteil	zum Stichtag	länger als 3 Monate	länger als 6 Monate	
11	Altstadt	7,72	5,54	4,57
12	Carlstadt	5,70	4,89	4,02
13	Stadtmitte	8,41	6,67	5,31
14	Pempelfort	4,98	3,91	3,20
15	Derendorf	4,71	3,52	2,99
16	Golzheim	4,74	3,82	3,32
Bezirk 1				
21	Flingern Süd	5,33	3,84	3,27
22	Flingern Nord	4,63	3,56	2,83
23	Düsseltal	4,24	3,19	2,55
Bezirk 2				
31	Friedrichstadt	6,80	5,21	4,32
32	Unterbilk	4,78	3,68	2,98
33	Hafen	14,42	12,50	11,54
34	Hamm	2,63	2,34	2,18
35	Volmerswerth	1,75	1,21	1,06
36	Bilk	3,67	2,83	2,30
37	Oberbilk	4,67	3,66	3,03
38	Flehe	3,11	2,73	2,14
Bezirk 3				
41	Oberkassel	4,33	3,52	2,81
42	Heerd	4,45	3,38	2,93
43	Lörrick	3,27	2,50	2,04
44	NiederKassel	3,24	2,53	2,06
Bezirk 4				
51	Stockum	3,93	3,46	3,28
52	Lohausen	3,64	2,90	2,17
53	Kaiserswerth	3,05	2,37	1,96
54	Wittlaer	2,93	2,29	1,99
55	Angermund	3,19	2,65	2,27
56	Kalkum	2,20	1,78	1,57
Bezirk 5				
61	Lichtenbroich	3,50	2,49	1,94
62	Unterrath	3,13	2,37	1,99
63	Rath	4,45	3,42	2,78
64	Mörsenbroich	3,25	2,37	1,89
Bezirk 6				
71	Gerresheim	3,05	2,42	2,06
72	Grafenberg	4,30	3,48	2,71
73	Ludenberg	2,75	2,02	1,69
74	Hubbelrath	2,14	1,80	1,41
Bezirk 7				
81	Lierenfeld	5,20	4,00	3,42
82	Eller	4,08	3,08	2,61
83	Vennhausen	2,55	1,91	1,43
84	Unterbach	3,39	2,59	2,00
Bezirk 8				
91	Wersten	3,11	2,30	1,96
92	Himmelgeist	2,51	1,80	1,68
93	Holthausen	4,08	3,19	2,60
94	Reisholz	4,91	3,68	3,05
95	Benrath	4,09	3,05	2,57
96	Urdenbach	2,71	1,88	1,48
97	Itter	2,06	1,62	1,44
98	Hassels	4,09	3,14	2,54
Bezirk 9				
101	Garath	2,43	1,56	1,29
102	Hellerhof	2,21	1,68	1,56
Bezirk 10				
	Stadt gesamt	4,17	3,21	2,64

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

7 – Befragung „Wohnen im Alter“

Auszug aus dem Bericht des Amtes für Statistik und Wahlen „Befragung der Bürgerinnen und Bürger der Landeshauptstadt Düsseldorf zum Thema Wohnen im Alter“. Der vollständige Bericht steht im Internet unter www.duesseldorf.de/wohnen/veroeffentlichung/index.shtml zum download zur Verfügung.

57

7.1 – Zielsetzung

Am 16.05.2008 wurde das städtische Handlungskonzept „Zukunftsaufgabe Wohnen im Alter“ vom Rat der Stadt beschlossen, in dem unter anderem Handlungsempfehlungen zum Thema „Neue Wohnformen“ enthalten sind.

Den tatsächlichen Bedarf an Wohnprojekten in Düsseldorf ermittelte das Amt für Statistik und Wahlen zusammen mit dem Amt für Wohnungswesen im Rahmen einer Umfrage zu Wohnformen im Alter.

7.2 – Methode und Durchführung

Die Erhebung erfolgte vom 08.03. bis zum 16.04.2010 mittels Papierfragebögen, die gemeinsam vom Amt für Statistik und Wahlen und dem Amt für Wohnungswesen entwickelt wurden. Die Fragebögen wurden an 2000 Bürgerinnen und Bürger ab 55 Jahren postalisch versendet. Weitere 50 Fragebögen wurden vom Amt für Wohnungswesen im Rahmen der Wohnberatung an Bürgerinnen und Bürger ausgegeben bzw. versendet.

Beim Amt für Statistik und Wahlen wurden die Fragebögen schließlich erfasst und anonym ausgewertet. Nach dem Erfassen wurden die Fragebögen unverzüglich vernichtet.

7.3 – Repräsentativität

Mit der realisierten Stichprobe von 759 Fragebögen sind die Ergebnisse als repräsentativ für die Bevölkerung Düsseldorfs ab 55 Jahren zu bezeichnen.

58 7.4 – Ergebnisse der Befragung

Bei den in den nachfolgenden Grafiken dargestellten Werten handelt es sich stets um Prozentangaben.

Fragen 5.1 bis 5.7: Statistische Angaben

Die Altersverteilung der Stichprobe entspricht weitgehend der Gesamtbevölkerung Düsseldorfs.

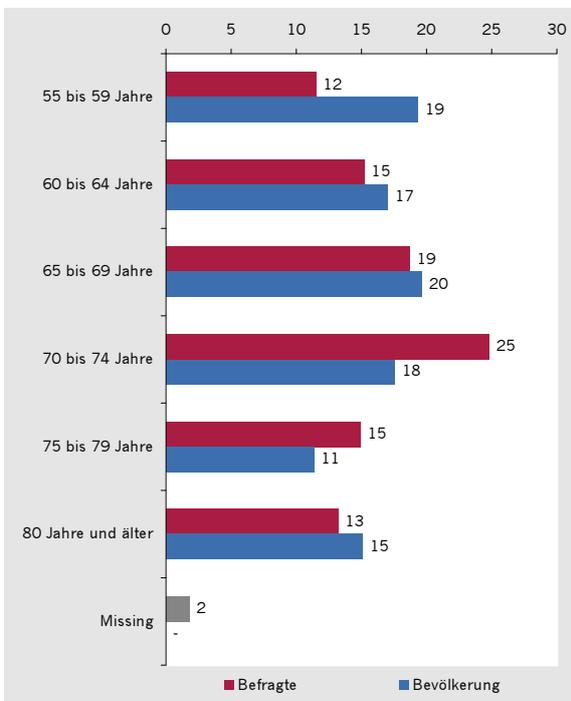
Frage 5.1:
Alter der Befragten im Vergleich zur Bevölkerung

Abbildung 32

Die Geschlechterverteilung entspricht ebenfalls in etwa der Geschlechterverteilung der älteren Bevölkerung Düsseldorfs.

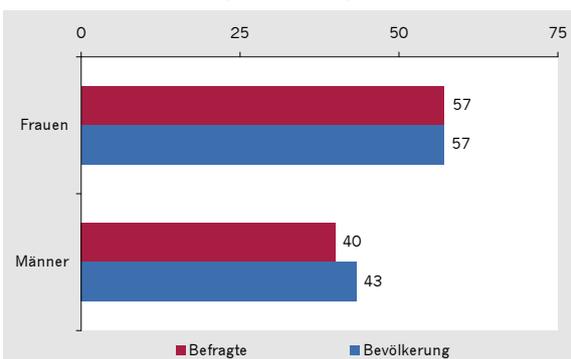
Frage 5.2:
Geschlecht der Befragten im Vergleich zur Bevölkerung

Abbildung 33

Die Auswertung weiterer soziodemografischer Daten ergibt, dass die meisten (58%) Befragten verheiratet sind. 18% geben an, verwitwet und 12% geschieden zu sein, während 9% ledig sind.

Des Weiteren wurden 93% der Bürgerinnen und Bürger deutscher Nationalität befragt. Unter den Befragten anderer Staatsangehörigkeit befinden sich vor allem italienische, niederländische und griechische Staatsangehörige.

Über die Hälfte der Befragten wohnt mit einer weiteren Person im Haushalt zusammen.

Frage 5.5: Haushaltsgröße

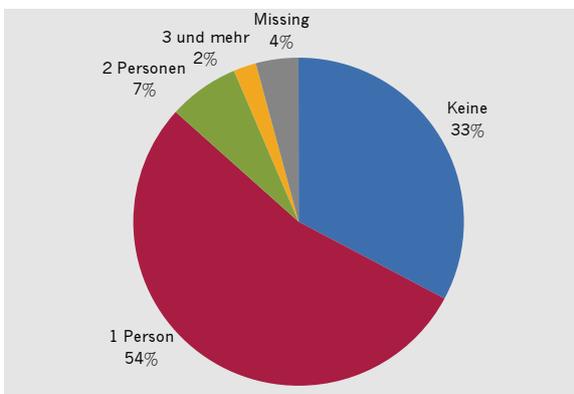


Abbildung 34

Von den Befragten leben 61% mit ihrem (Ehe-) Partner zusammen, 31% leben alleine, 10% leben in anderen Haushaltsstrukturen.

Frage 5.6: Weitere Haushaltsmitglieder

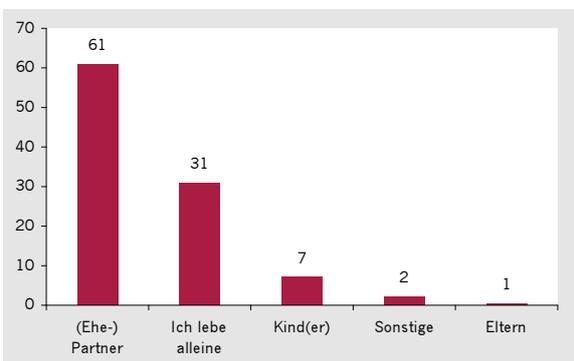


Abbildung 35

Bei den Ergebnissen der Frage nach dem Nettohaushaltseinkommen zeigt sich eine breite Streuung. 10% der Befragten ließen die Frage unbeantwortet.

60

Frage 5.7:

Verfügbares monatliches Nettoeinkommen

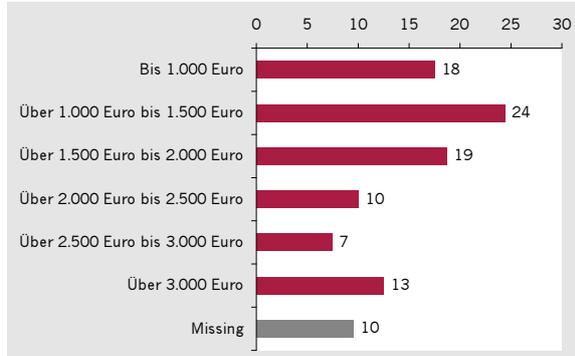


Abbildung 36

Frage 1: Auseinandersetzung mit dem Thema „Wohnen im Alter“

Fast zwei Drittel (64%) der Befragten haben sich bereits intensiv mit diesem Thema auseinandergesetzt. Man kann daher davon ausgehen, dass die Angaben bezüglich der Wohnwünsche bedacht sind.

Frage 2: Wie möchten Sie im Alter wohnen?

Hier hatten die Befragten die Möglichkeit mehrere Antwortoptionen zu wählen, daher addieren sich die Prozentwerte auf über 100%.

Frage 2:

Wohnwunsch im Alter – Gesamtbetrachtung

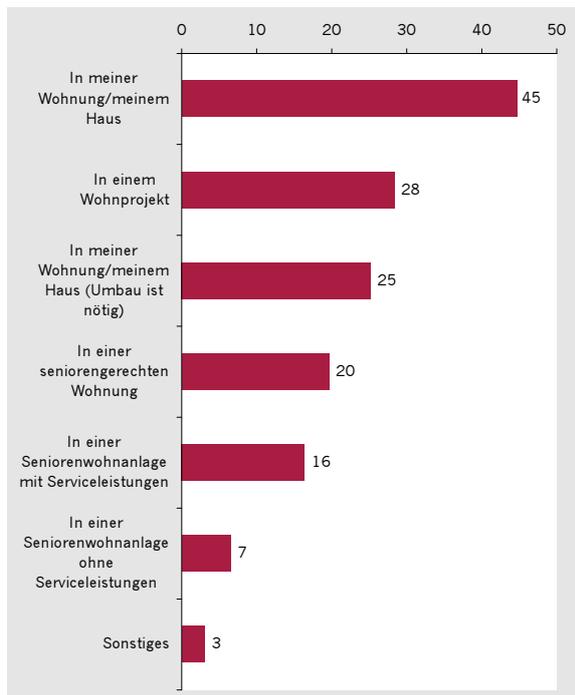


Abbildung 37

Zwar möchten auch diejenigen, die sich bereits Gedanken zum Wohnen im Alter gemacht haben, überwiegend in der eigenen Wohnung/dem eigenen Haus wohnen bleiben, hier können sich aber immerhin 31% der Befragten vorstellen, in einem Wohnprojekt zu wohnen.

Frage 2: Wohnwunsch im Alter nach Auseinandersetzung mit dem Thema

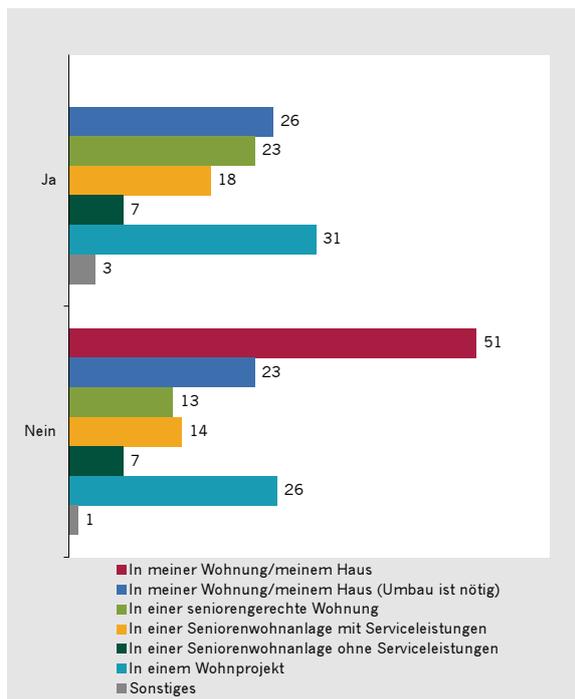


Abbildung 38

Nach dem Alter differenziert ergibt sich, dass sich die jüngeren Befragten im Alter von 55 bis 59 Jahren am ehesten vorstellen könnten in einem Wohnprojekt zu leben (40%).

Frage 2:
Wohnwunsch im Alter nach Altersgruppen

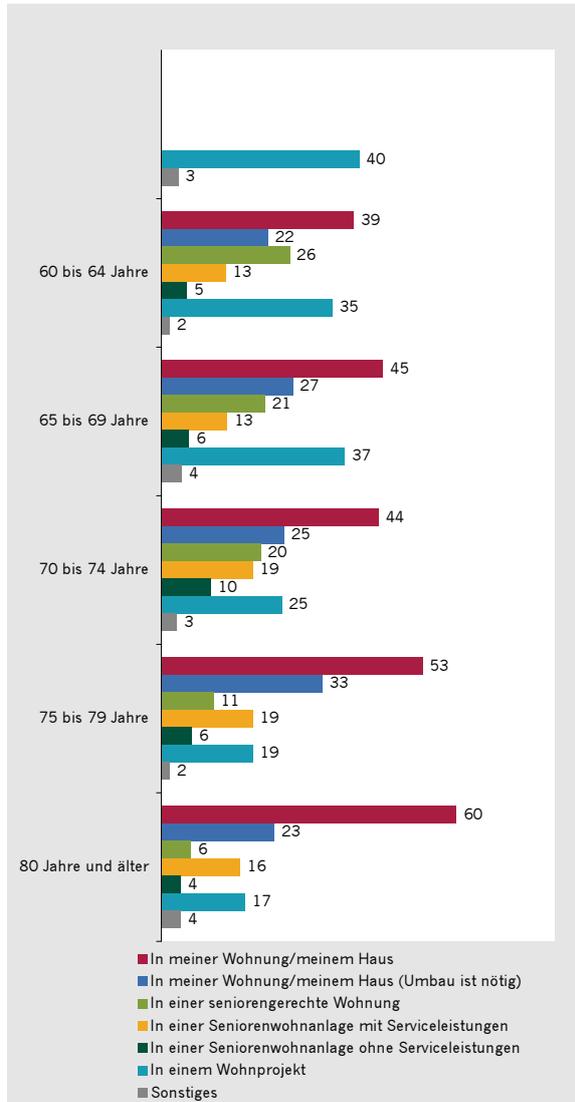


Abbildung 39

Ledige und geschiedene Befragte neigen tendenziell eher zu einem Wohnprojekt als verheiratete oder verwitwete Bürgerinnen und Bürger. Die Ledigen präferieren zudem auch eine Seniorenwohnanlage mit Serviceleistungen, während die verheirateten Befragten das Wohnen in der eigenen Wohnung/dem eigenen Haus insbesondere nach einem Umbau bevorzugen.

Frage 2:
Wohnwunsch im Alter nach Familienstand

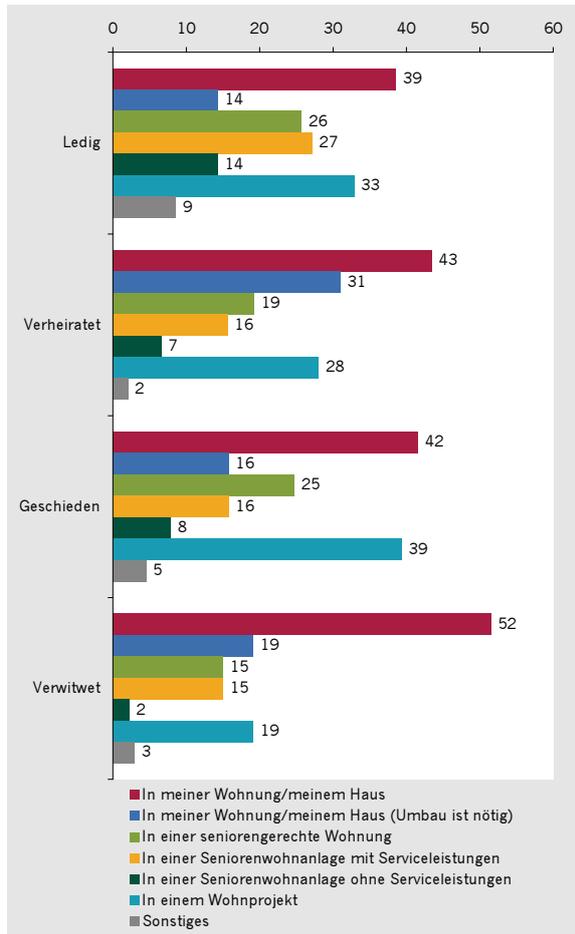


Abbildung 40

Differenziert man nach dem monatlichen Nettoeinkommen, sprechen sich diejenigen mit den geringsten Mitteln (bis 1.000 Euro) für ein Wohnen in der eigenen Wohnung/dem eigenen Haus aus, während sich diejenigen, die monatlich über 2.500 Euro bis 3.000 Euro zur Verfügung haben, am häufigsten ein Leben in einem Wohnprojekt vorstellen können.

Frage 2: Wohnwunsch im Alter nach Einkommen

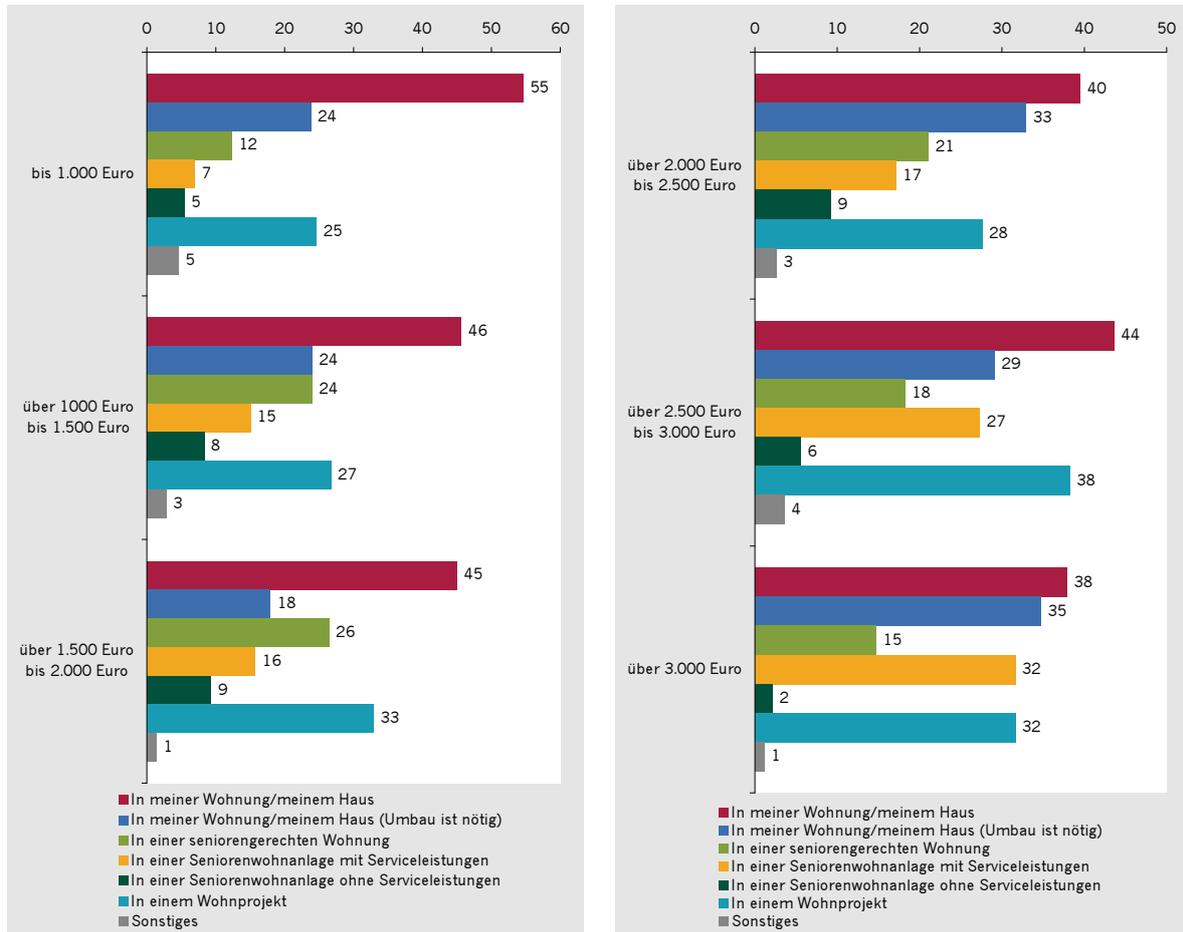


Abbildung 41

Frage 3: Bei Entscheidung für ein Wohnprojekt:

Frage 3.1: Gewünschte Mitbewohner

81% würden gerne an einem Mehrgenerationen-Projekt teilnehmen. Lediglich 14% möchten nur mit älteren bzw. gleichaltrigen Menschen zusammen leben.

Frage 3.1: Bei Entscheidung für ein Wohnprojekt:
Welche Mitbewohner sind gewünscht

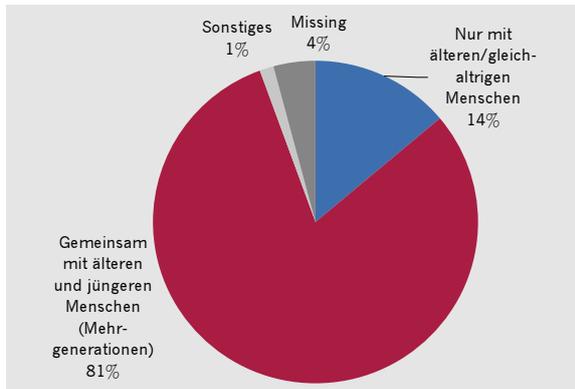


Abbildung 42

Frage 3.2: Wichtige Aspekte bei einem Wohnprojekt

Auf die Frage, was ihnen bei einem Wohnprojekt neben den sozialen Kontakten, der gegenseitigen Unterstützung im Alltag und der gemeinsamen Freizeitgestaltung noch wichtig sei, konnten die Befragten offen antworten. 272 Personen machten von dieser Möglichkeit Gebrauch. Dabei beziehen sich die Angaben oftmals auf mehr als ein Thema.

Die meisten Nennungen (143) betreffen Wünsche und Anforderungen an die nähere Umgebung eines Wohnprojektes. Am häufigsten werden hier Einkaufsmöglichkeiten und gute Verkehrsanbindungen, aber auch Ärzte und Apotheken im näheren Umfeld, genannt.

Weitere 52 Anmerkungen fallen in die Kategorie „Lage“. Dabei wird insbesondere eine zentrale Lage gewünscht.

Die Kategorie „Lebensbedingungen“ zählt 50 Aussagen. Dazu gehören der Wunsch nach Ruhe, Sicherheit und Freiheit im Wohnprojekt.

Medizinische Betreuung, hauswirtschaftliche Unterstützung und Sportmöglichkeiten sind Beispiele für die 47 Nennungen, die in die Kategorie „Angebot“ fallen. Genau so viele Aussagen beziehen sich auf das soziale Umfeld. Die Befragten wünschen sich offensichtlich guten Kontakt zu netten Menschen in einer solidarischen Gemeinschaft, die harmonisch zusammenlebt.

Frage 4: Anforderungen an eine neue Wohnung

Frage 4.1: Anzahl der Zimmer

42% der Befragten wünschen sich eine 2-Zimmer-Wohnung, 27% hätten gerne drei Zimmer.

66

Frage 4.1:
Anzahl der Zimmer in einer neuen Wohnung

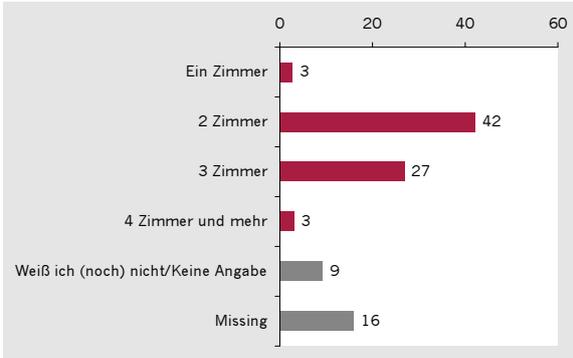


Abbildung 43

Auffällig ist, dass sich insbesondere die jüngeren Befragten am häufigsten eine 3-Zimmer-Wohnung wünschen.

Frage 4.1: Anzahl der Zimmer in einer neuen Wohnung – Altersgruppen

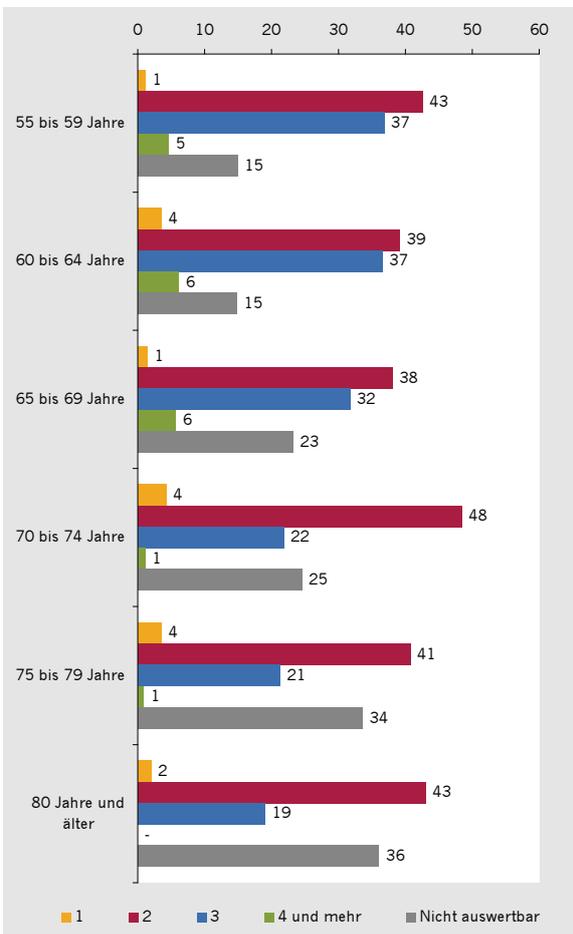


Abbildung 44

Frage 4.2: Wohnungsgröße

Ein Drittel der Befragten bevorzugt eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 51 bis 60 qm.

Frage 4.2: Wohnfläche einer neuen Wohnung

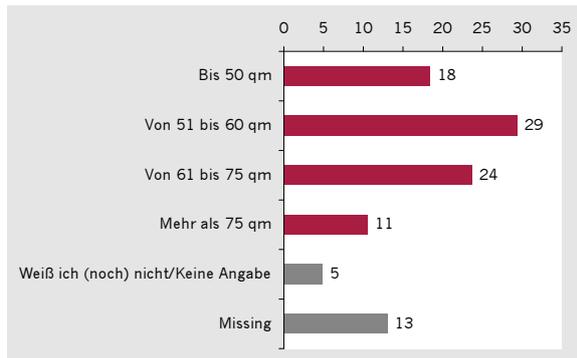


Abbildung 45

Jüngere Befragte wünschen häufiger mehr Wohnraum.

Frage 4.2: Wohnfläche einer neuen Wohnung – Altersgruppen

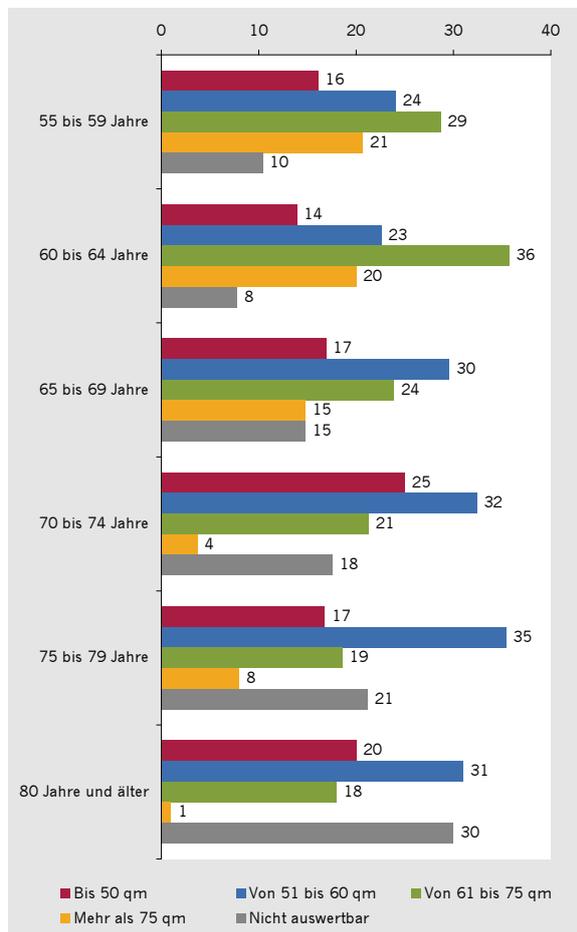


Abbildung 46

68 Frage 4.3: Neue Wohnung mieten, kaufen, weiß nicht

Die neue Wohnung würde von 55% der Befragten gerne gemietet und von 10% gekauft werden. 17% sind noch unentschlossen.

Frage 4.3: Anmietung oder Kauf einer neuen Wohnung

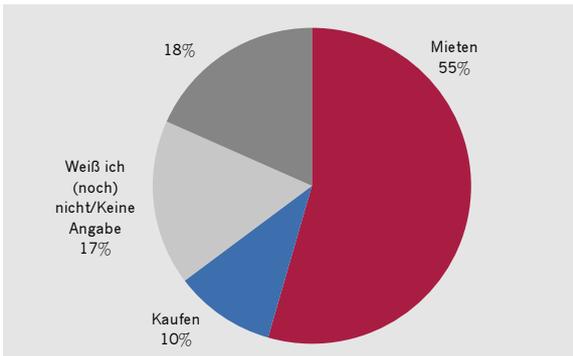


Abbildung 47

Vor allem jüngere Befragte möchten häufig eine Wohnung kaufen.

Frage 4.3: Anmietung oder Kauf einer neuen Wohnung – Altersgruppen

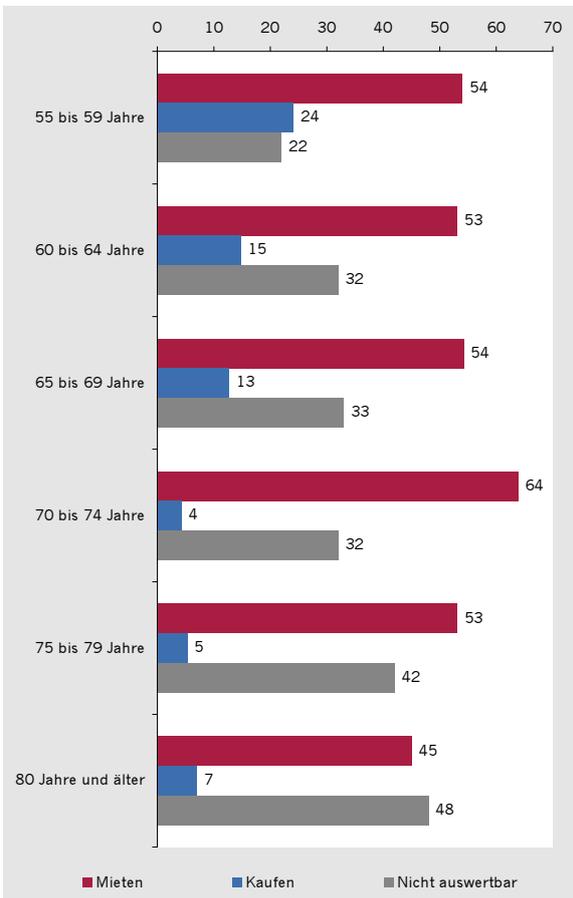


Abbildung 48

Diejenigen, die sich im Alter ein Wohnprojekt als Wohnform vorstellen könnten, geben mit 62% etwas häufiger an, die Wohnung mieten zu wollen als alle Befragten zusammen (55%). Rund 15% würden die Wohnung, wenn sie in ein Wohnprojekt umziehen würden, kaufen wollen. Gut ein Fünftel (21%) weiß auf diese Frage (noch) keine Antwort.

Frage 4.4: Bevorzugte Stadtteile

Zu den bevorzugten Stadtteilen, in denen sich die neuen Wohnungen befinden sollten, gehören Derendorf, Gerresheim und Benrath.

Bei diesen Angaben ist zu beachten, dass keine Überprüfung des jetzigen Standortes möglich ist. Das heißt, es werden möglicherweise diese Stadtteile bevorzugt, weil dort die meisten Befragten bereits wohnen.

Frage 4.4: Bevorzugte Stadtteile bei Umzug

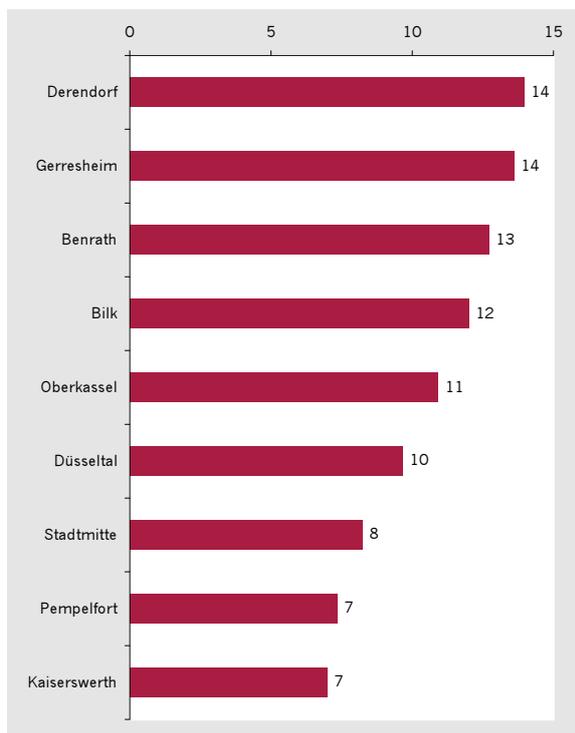


Abbildung 49

Betrachtet man die bevorzugten Stadtteile derjenigen, die sich vorstellen könnten, in einem Wohnprojekt zu leben, so ergibt sich ein recht ähnliches Bild:

70

Frage 4.4: Bevorzugte Stadtteile bei Umzug derjenigen, die sich für ein Wohnprojekt entscheiden

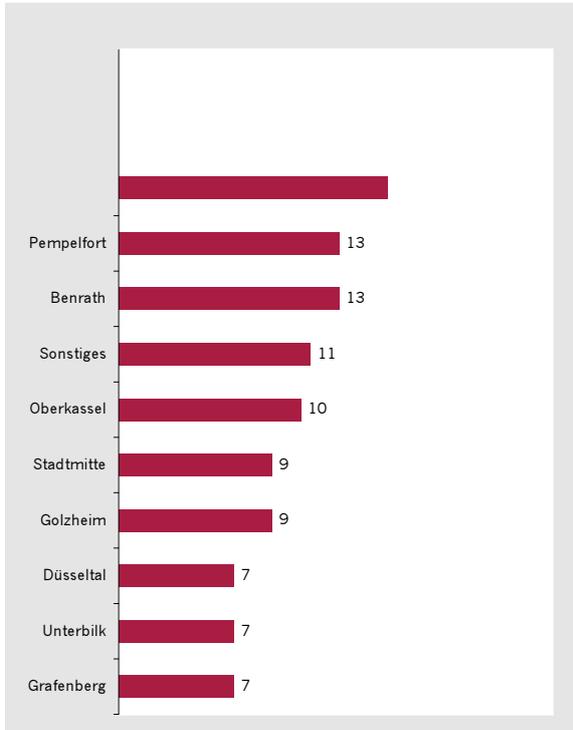


Abbildung 50

Frage 6: Offene Anmerkungen zum Thema „Wohnen im Alter“

Am Ende des Fragebogens hatten die Befragten die Möglichkeit, in einer offenen Frage weitere Anmerkungen zum Thema „Wohnen im Alter“ zu notieren. Von dieser Möglichkeit haben 53 Befragte Gebrauch gemacht. Erwartungsgemäß sind die Antworten sehr heterogen ausgefallen. Die meisten Anmerkungen bezogen sich auf die Umgebung (18%), Kritik an den Angeboten (18%), Ausstattung (15%) und Lebensbedingungen (12%).

7.5 – Fragebogen

1. Haben Sie sich schon einmal intensiv mit dem Thema "Wohnen im Alter" beschäftigt?

	Gesamt		Nach Alter											
			55 bis 59 Jahre		60 bis 64 Jahre		65 bis 69 Jahre		70 bis 74 Jahre		75 bis 79 Jahre		80 Jahre und älter	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Ja	487	64,2	57	65,5	80	69,6	96	67,6	110	58,5	72	63,7	62	62,0
Nein	177	23,3	21	24,1	26	22,6	40	28,2	51	27,1	19	16,8	19	19,0
Keine Angabe	13	1,7	1	1,1	0	0	1	0,7	5	2,7	3	2,7	2	2,0
Missing	82	10,8	8	9,2	9	7,8	5	3,5	22	11,7	19	16,8	17	17,0
Gesamt	759	100	87	100	115	100	142	100	188	100	113	100	100	100

2. Wie möchten Sie im Alter wohnen? (Mehrfachnennungen möglich)

	Gesamt		Nach Alter											
			55 bis 59 Jahre		60 bis 64 Jahre		65 bis 69 Jahre		70 bis 74 Jahre		75 bis 79 Jahre		80 Jahre und älter	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
In meiner Wohnung/meinem Haus	339	44,7	20	23,0	45	39,1	64	45,1	83	44,1	60	53,1	60	60,0
In meiner Wohnung/meinem Haus (Umbau ist nötig)	191	25,2	17	19,5	25	21,7	38	26,8	47	25,0	37	32,7	23	23,0
In einer seniorenrechtlichen Wohnung	149	19,6	31	35,6	30	26,1	30	21,1	38	20,2	12	10,6	6	6,0
In einer Seniorenwohnanlage mit Serviceleistungen	124	16,3	17	19,5	15	13,0	19	13,4	35	18,6	21	18,6	16	16,0
In einer Seniorenwohnanlage ohne Serviceleistungen	49	6,5	4	4,6	6	5,2	8	5,6	19	10,1	7	6,2	4	4,0
In einem Wohnprojekt	215	28,3	35	40,2	40	34,8	53	37,3	46	24,5	21	18,6	17	17,0
Sonstiges	23	3,0	3	3,4	2	1,7	6	4,2	6	3,2	2	1,8	4	4,0
Gesamt	1090	143,6	127	146,0	163	141,7	218	153,5	274	145,7	160	141,6	130	130,0

noch Frage 2: Wie möchten Sie im Alter wohnen?

	Gesamt		Nach Familienstand									
			ledig		verheiratet		getrennt lebend		geschieden		verwitwet	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
In meiner Wohnung/meinem Haus	339	44,7	27	38,6	192	43,4	4	57,1	37	41,6	70	51,5
In meiner Wohnung/meinem Haus (Umbau ist nötig)	191	25,2	10	14,3	137	31,0	0	0	14	15,7	26	19,1
In einer seniorenrechtlichen Wohnung	149	19,6	18	25,7	85	19,2	1	14,3	22	24,7	20	14,7
In einer Seniorenwohnanlage mit Serviceleistungen	124	16,3	19	27,1	69	15,6	1	14,3	14	15,7	21	15,4
In einer Seniorenwohnanlage ohne Serviceleistungen	49	6,5	10	14,3	29	6,6	0	0	7	7,9	3	2,2
In einem Wohnprojekt	215	28,3	23	32,9	124	28,1	4	57,1	35	39,3	26	19,1
Sonstiges	23	3,0	6	8,6	9	2,0	0	0	4	4,5	4	2,9
Gesamt	1090	143,6	113	161,4	645	145,9	10	142,9	133	149,4	170	125,0

noch Frage 2: Wie möchten Sie im Alter wohnen?

	Gesamt		nach Nettohaushaltseinkommen											
			bis 1.000 Euro		über 1.000 Euro bis 1.500 Euro		über 1.500 Euro bis 2.000 Euro		über 2.000 Euro bis 2.500 Euro		über 2.500 Euro bis 3.000 Euro		über 3.000 Euro	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
In meiner Wohnung/meinem Haus	339	44,7	71	54,6	82	45,6	63	45,0	30	39,5	24	43,6	36	37,9
In meiner Wohnung/meinem Haus (Umbau ist nötig)	191	25,2	31	23,8	43	23,9	25	17,9	25	32,9	16	29,1	33	34,7
In einer seniorenrechtlichen Wohnung	149	19,6	16	12,3	44	24,4	37	26,4	16	21,1	10	18,2	14	14,7
In einer Seniorenwohnanlage mit Serviceleistungen	124	16,3	9	6,9	27	15,0	22	15,7	13	17,1	15	27,3	30	31,6
In einer Seniorenwohnanlage ohne Serviceleistungen	49	6,5	7	5,4	15	8,3	13	9,3	7	9,2	3	5,5	2	2,1
In einem Wohnprojekt	215	28,3	32	24,6	48	26,7	46	32,9	21	27,6	21	38,2	30	31,6
Sonstiges	23	3,0	6	4,6	5	2,8	2	1,4	2	2,6	2	3,6	1	1,1
Gesamt	1090	143,6	172	132,2	264	146,7	208	148,6	114	150,0	91	165,5	146	153,7

4.2 Wohnungsgröße

	Gesamt		Nach Alter											
			55 bis 59 Jahre		60 bis 64 Jahre		65 bis 69 Jahre		70 bis 74 Jahre		75 bis 79 Jahre		80 Jahre und älter	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Bis 50 qm	140	18,4	14	16,1	16	13,9	24	16,9	47	25,0	19	16,8	20	20,0
Von 51 bis 60 qm	223	29,4	21	24,1	26	22,6	42	29,6	61	32,4	40	35,4	31	31,0
Von 61 bis 75 qm	180	23,7	25	28,7	41	35,7	34	23,9	40	21,3	21	18,6	18	18,0
Mehr als 75 qm	80	10,5	18	20,7	23	20,0	21	14,8	7	3,7	9	8,0	1	1,0
Weiß ich (noch) nicht/Keine Angabe	37	4,9	6	6,9	1	0,9	13	9,2	9	4,8	3	2,7	5	5,0
Missing	99	13,0	3	3,4	8	7,0	8	5,6	24	12,8	21	18,6	25	25,0
Gesamt	759	100	87	100	115	100	142	100	188	100	113	100	100	100

4.3 Ich würde die Wohnung gerne...

	Gesamt		Nach Alter											
			55 bis 59 Jahre		60 bis 64 Jahre		65 bis 69 Jahre		70 bis 74 Jahre		75 bis 79 Jahre		80 Jahre und älter	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
mieten	413	54,4	47	54,0	61	53,0	77	54,2	120	63,8	60	53,1	45	45,0
kaufen	78	10,3	21	24,1	17	14,8	18	12,7	8	4,3	6	5,3	7	7,0
weiß ich (noch) nicht/Keine Angabe	128	16,9	15	17,2	25	21,7	32	22,5	22	11,7	20	17,7	14	14,0
Missing	140	18,4	4	4,6	12	10,4	15	10,6	38	20,2	27	23,9	34	34,0
Gesamt	759	100	87	100	115	100	142	100	188	100	113	100	100	100

noch Frage 4.3: Ich würde die Wohnung gerne...

	Gesamt		Befragte, die sich für ein Wohnprojekt entscheiden würden	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %
mieten	413	54,4	133	61,9
kaufen	78	10,3	32	14,9
weiß ich (noch) nicht/Keine Angabe	128	16,9	44	20,5
Missing	140	18,4	6	2,8
Gesamt	759	100	215	100

5.1 Ihr Alter?

	Gesamt	
	Anzahl	in %
55 bis 59 Jahre	87	11,5
60 bis 64 Jahre	115	15,2
65 bis 69 Jahre	142	18,7
70 bis 74 Jahre	188	24,8
75 bis 79 Jahre	113	14,9
80 Jahre und älter	100	13,2
Missing	14	1,8
Gesamt	759	100

5.2 Ihr Geschlecht?

	Gesamt	
	Anzahl	in %
Weiblich	429	56,5
Männlich	302	39,8
Missing	28	3,7
Gesamt	759	100

5.3 Ihr Familienstand?

	Gesamt	
	Anzahl	in %
Ledig	70	9,2
Verheiratet	442	58,2
Getrennt lebend	7	0,9
Geschieden	89	11,7
Verwitwet	136	17,9
Missing	15	2,0
Gesamt	759	100

74

5.4 Ihre Nationalität?		
	Gesamt	
	Anzahl	in %
Deutsch	705	92,9
Andere	30	4,0
Missing	24	3,2
Gesamt	759	100

5.5 Wie viele Personen außer Ihnen gehören noch zu Ihrem Haushalt?		
	Gesamt	
	Anzahl	in %
Keine weitere Person	250	32,9
1	408	53,8
2	53	7,0
3 und mehr	15	2,0
Missing	33	4,3
Gesamt	759	100

5.6 Wer lebt noch in Ihrem Haushalt? (Mehrfachnennungen möglich)		
	Gesamt	
	Anzahl	in %
Ich lebe alleine	235	31,0
(Ehe-) Partner	462	60,9
Eltern	4	0,5
Kind(er)	54	7,1
Sonstige	17	2,2
Gesamt	772	101,7

5.7 Wie hoch ist Ihr verfügbares monatliches Nettohaushaltseinkommen?		
	Gesamt	
	Anzahl	in %
Bis 1.000 Euro	133	17,5
Über 1.000 Euro bis 1.500 Euro	185	24,4
Über 1.500 Euro bis 2.000 Euro	142	18,7
Über 2.000 Euro bis 2.500 Euro	76	10,0
Über 2.500 Euro bis 3.000 Euro	56	7,4
Über 3.000 Euro	95	12,5
Missing	72	9,5
Gesamt	759	100

8 – Bezirksprofile

Stadtbezirk 1

Stadtteile

- 011 – Altstadt
- 012 – Karlstadt
- 013 – Stadtmitte
- 014 – Pempelfort
- 015 – Derendorf
- 016 – Golzheim

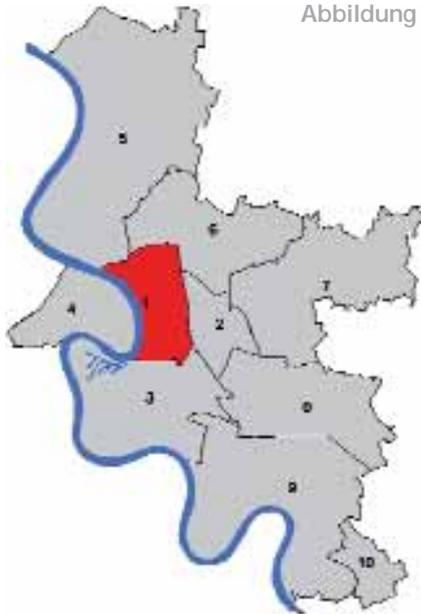


Abbildung 51

Tabelle 26

Kennzahlen Stadtbezirk 1				
	Einheit	Bezugs- zeitraum	Bezirk	Stadt
Einwohner	Personen	31.12.2009	75.746	587.158
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2009	6.674	2.703
Anteil der Ausländer	%	31.12.2009	21,0	17,3
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2009	3.636	32.152
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2009	4.723	56.143
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2009	35.298	231.610
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2009	14.862	121.779
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2009	11.672	97.142
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2009	5.555	48.332
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2009	+ 589	+ 308
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2009	6.777	62.845
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2009	1.069	8.382
Arbeitslose	Personen	31.12.2009	3.485	27.949
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2009	27.747	198.019
Fläche	km ²	31.12.2009	11,35	217,21
■ davon Wohnbauflächen	%	31.12.2009	18,4	18,0
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2009	48.463	331.350
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2009	1.323	42.528
Eigentumsquote	%	31.12.2009	10,93	17,03
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2009	66,62	70,89
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2009	42,62	40,01
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2009	1,56	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2009	4.270	1.526
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2009	2,5	7,1
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2010	4,39	3,21

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

76 **Stadtbezirk 2**

Stadtteile
 021 – Flingern Süd
 022 – Flingern Nord
 023 – Düsseldorf

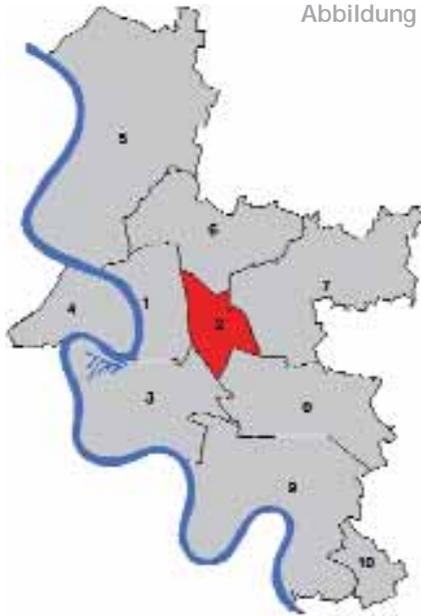


Abbildung 52

Tabelle 27

Kennzahlen Stadtbezirk 2				
	Einheit	Bezugs- zeitraum	Bezirk	Stadt
Einwohner	Personen	31.12.2009	56.736	587.158
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2009	7.902	2.703
Anteil der Ausländer	%	31.12.2009	19,9	17,3
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2009	3.308	32.152
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2009	4.731	56.143
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2009	24.511	231.610
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2009	11.174	121.779
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2009	8.772	97.142
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2009	4.240	48.332
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2009	+ 404	+ 308
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2009	7.501	62.845
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2009	958	8.382
Arbeitslose	Personen	31.12.2009	3.371	27.949
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2009	19.495	198.019
Fläche	km ²	31.12.2009	7,18	217,21
■ davon Wohnbauflächen	%	31.12.2009	31,9	18,0
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2009	34.104	331.350
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2009	893	42.528
Eigentumsquote	%	31.12.2009	10,46	17,03
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2009	68,38	70,89
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2009	41,11	40,01
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2009	1,66	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2009	4.750	1.526
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2009	5,5	7,1
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2010	3,43	3,21

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 3

Stadtteile
 031 – Friedrichstadt
 032 – Unterbilk
 033 – Hafen
 034 – Hamm
 035 – Volmerswerth
 036 – Bilk
 037 – Oberbilk
 038 – Flehe

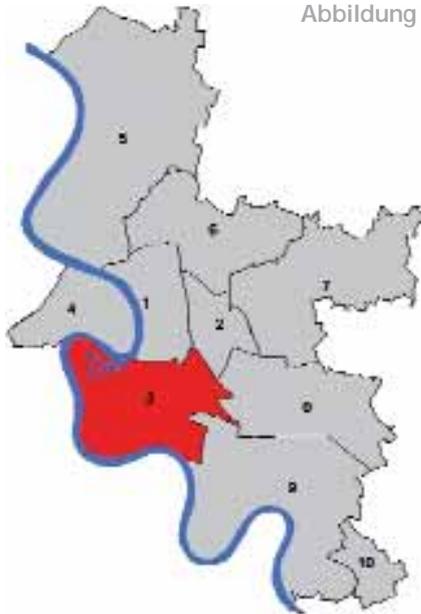


Abbildung 53

Tabelle 28

Kennzahlen Stadtbezirk 3				
	Einheit	Bezugs- zeitraum	Bezirk	Stadt
Einwohner	Personen	31.12.2009	109.942	587.158
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2009	4.543	2.703
Anteil der Ausländer	%	31.12.2009	21,6	17,3
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2009	5.638	32.152
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2009	7.979	56.143
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2009	52.522	231.610
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2009	21.274	121.779
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2009	15.109	97.142
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2009	7.390	48.332
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2009	+ 95	+ 308
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2009	12.809	62.845
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2009	1.660	8.382
Arbeitslose	Personen	31.12.2009	6.096	27.949
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2009	40.010	198.019
Fläche	km ²	31.12.2009	24,2	217,21
■ davon Wohnbauflächen	%	31.12.2009	15,5	18,0
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2009	68.001	331.350
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2009	2.422	42.528
Eigentumsquote	%	31.12.2009	9,46	17,03
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2009	62,26	70,89
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2009	38,51	40,01
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2009	1,62	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2009	2.810	1.526
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2009	4,84	7,1
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2010	3,57	3,21

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

78 **Stadtbezirk 4**

Stadtteile
 041 – Oberkassel
 042 – Heerdt
 043 – Lörick
 044 – Niederkassel

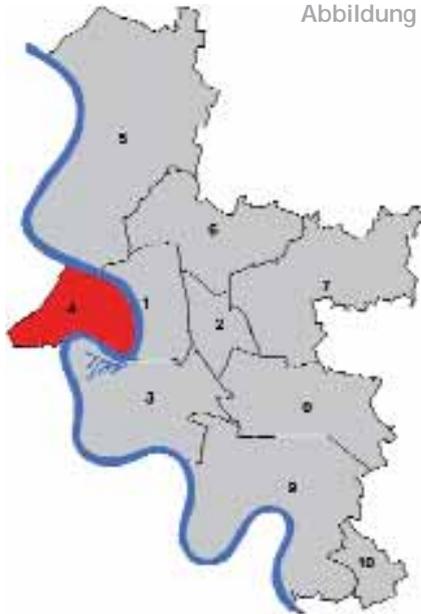


Abbildung 54

Tabelle 29

Kennzahlen Stadtbezirk 4				
	Einheit	Bezugs- zeitraum	Bezirk	Stadt
Einwohner	Personen	31.12.2009	39.847	587.158
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2009	3.113	2.703
Anteil der Ausländer	%	31.12.2009	19,0	17,3
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2009	2.411	32.152
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2009	3.644	56.143
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2009	14.737	231.610
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2009	7.815	121.779
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2009	7.224	97.142
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2009	4.016	48.332
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2009	- 66	+ 308
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2009	1.990	62.845
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2009	317	8.382
Arbeitslose	Personen	31.12.2009	1.013	27.949
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2009	12.321	198.019
Fläche	km ²	31.12.2009	12,8	217,21
■ davon Wohnbauflächen	%	31.12.2009	20,2	18,0
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2009	22.927	331.350
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2009	2.630	42.528
Eigentumsquote	%	31.12.2009	19,81	17,03
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2009	78,08	70,89
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2009	44,92	40,01
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2009	1,74	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2009	1.791	1.526
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2009	3,6	7,1
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2010	3,19	3,21

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 5

Stadtteile
 051 – Stockum
 052 – Lohausen
 053 – Kaiserswerth
 054 – Wittlaer
 055 – Angermund
 056 – Kalkum

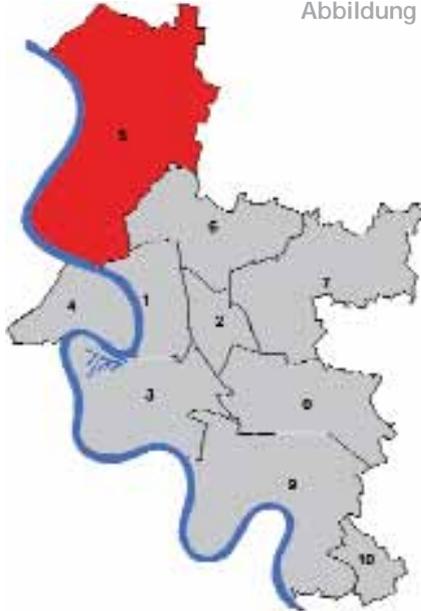


Abbildung 55

Tabelle 30

	Einheit	Bezugs- zeitraum	Bezirk	Stadt
Einwohner	Personen	31.12.2009	32.481	587.158
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2009	637	2.703
Anteil der Ausländer	%	31.12.2009	12,0	17,3
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2009	1.985	32.152
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2009	4.360	56.143
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2009	10.434	231.610
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2009	6.938	121.779
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2009	5.842	97.142
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2009	2.922	48.332
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2009	- 100	+ 308
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2009	829	62.845
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2009	147	8.382
Arbeitslose	Personen	31.12.2009	533	27.949
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2009	8.856	198.019
Fläche	km ²	31.12.2009	50,96	217,21
■ davon Wohnbauflächen	%	31.12.2009	11,5	18,0
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2009	15.268	331.350
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2009	6.918	42.528
Eigentumsquote	%	31.12.2009	36,67	17,03
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2009	97,66	70,89
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2009	45,91	40,01
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2009	2,13	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2009	300	1.526
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2009	5,9	7,1
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2010	2,65	3,21

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 6

Stadtteile

061 – Lichtenbroich

062 – Unterrath

063 – Rath

064 – Mörsenbroich

Abbildung 56



Tabelle 31

Kennzahlen Stadtbezirk 6				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Einwohner	Personen	31.12.2009	58.653	587.158
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2009	3.009	2.703
Anteil der Ausländer	%	31.12.2009	16,7	17,3
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2009	3.292	32.152
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2009	6.612	56.143
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2009	20.583	231.610
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2009	12.727	121.779
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2009	10.197	97.142
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2009	5.242	48.332
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2009	- 177	+ 308
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2009	6.993	62.845
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2009	897	8.382
Arbeitslose	Personen	31.12.2009	2.786	27.949
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2009	19.008	198.019
Fläche	km ²	31.12.2009	19,49	217,21
■ davon Wohnbauflächen	%	31.12.2009	23,7	18,0
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2009	30.707	331.350
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2009	5.775	42.528
Eigentumsquote	%	31.12.2009	20,84	17,03
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2009	71,12	70,89
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2009	37,23	40,01
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2009	1,91	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2009	1.579	1.526
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2009	9,2	7,1
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2010	2,71	3,21

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 7

Stadtteile

071 – Gerresheim

072 – Grafenberg

073 – Ludenberg

074 – Hubbelrath

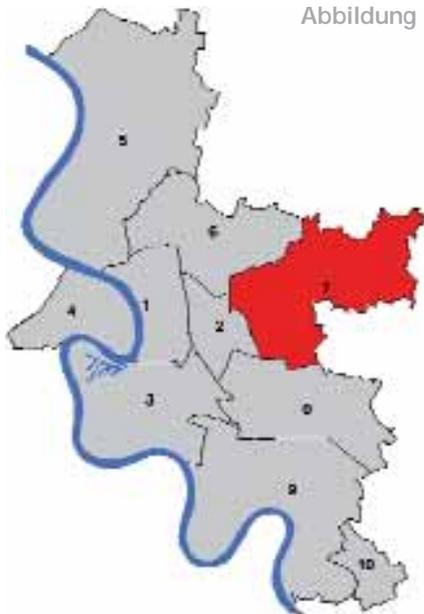


Abbildung 57

Tabelle 32

Kennzahlen Stadtbezirk 7				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Einwohner	Personen	31.12.2009	43.814	587.158
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2009	1.566	2.703
Anteil der Ausländer	%	31.12.2009	10,7	17,3
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2009	2.226	32.152
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2009	4.887	56.143
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2009	14.415	231.610
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2009	10.101	121.779
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2009	8.149	97.142
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2009	4.036	48.332
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2009	- 136	+ 308
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2009	3.323	62.845
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2009	407	8.382
Arbeitslose	Personen	31.12.2009	1.510	27.949
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2009	14.273	198.019
Fläche	km ²	31.12.2009	27,97	217,21
■ davon Wohnbauflächen	%	31.12.2009	15,1	18,0
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2009	23.814	331.350
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2009	5.027	42.528
Eigentumsquote	%	31.12.2009	25,67	17,03
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2009	77,83	70,89
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2009	42,30	40,01
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2009	1,84	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2009	851	1.526
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2009	7,5	7,1
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2010	2,48	3,21

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

82

Stadtbezirk 8

Stadtteile

- 081 – Lierenfeld
- 082 – Eller
- 083 – Vennhausen
- 084 – Unterbach

Abbildung 58



Tabelle 33

Kennzahlen Stadtbezirk 8				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Einwohner	Personen	31.12.2009	56.322	587.158
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2009	2.672	2.703
Anteil der Ausländer	%	31.12.2009	15,3	17,3
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2009	2.934	32.152
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2009	5.979	56.143
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2009	19.635	231.610
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2009	12.347	121.779
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2009	10.452	97.142
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2009	4.975	48.332
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2009	+ 102	+ 308
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2009	7.164	62.845
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2009	842	8.382
Arbeitslose	Personen	31.12.2009	2.995	27.949
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2009	18.019	198.019
Fläche	km ²	31.12.2009	21,05	217,21
■ davon Wohnbauflächen	%	31.12.2009	24,2	18,0
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2009	30.632	331.350
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2009	6.339	42.528
Eigentumsquote	%	31.12.2009	19,92	17,03
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2009	70,75	70,89
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2009	38,48	40,01
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2009	1,84	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2009	1.453	1.526
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2009	7,4	7,1
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2010	2,95	3,21

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 9

Stadtteile

- 091 – Wersten
- 092 – Himmelgeist
- 093 – Holthausen
- 094 – Reisholz
- 095 – Benrath
- 096 – Urdenbach
- 097 – Itter
- 098 – Hassels



Abbildung 59

Tabelle 34

Kennzahlen Stadtbezirk 9				
	Einheit	Bezugs- zeitraum	Bezirk	Stadt
Einwohner	Personen	31.12.2009	89.163	587.158
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2009	2.437	2.703
Anteil der Ausländer	%	31.12.2009	15,1	17,3
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2009	5.227	32.152
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2009	10.062	56.143
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2009	31.529	231.610
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2009	19.039	121.779
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2009	15.320	97.142
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2009	7.986	48.332
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2009	- 148	+ 308
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2009	10.767	62.845
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2009	1.538	8.382
Arbeitslose	Personen	31.12.2009	4.354	27.949
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2009	28.440	198.019
Fläche	km ²	31.12.2009	36,59	217,21
■ davon Wohnbauflächen	%	31.12.2009	18,9	18,0
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2009	46.217	331.350
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2009	8.549	42.528
Eigentumsquote	%	31.12.2009	20,85	17,03
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2009	72,30	70,89
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2009	37,48	40,01
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2009	1,93	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2009	1.263	1.526
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2009	14,5	7,1
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2010	2,70	3,21

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 10

Stadtteile
101 – Garath
102 – Hellerhof

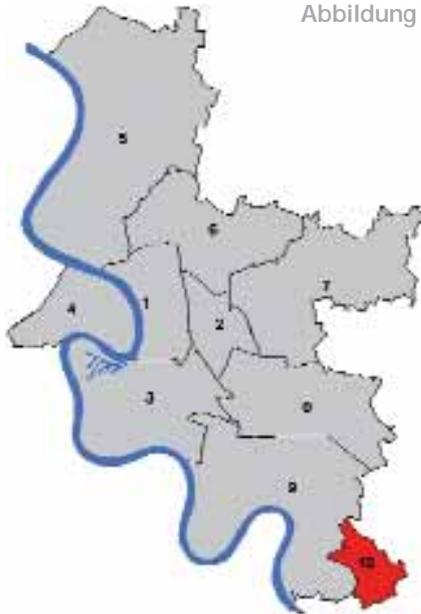


Abbildung 60

Tabelle 35

Kennzahlen Stadtbezirk 10				
	Einheit	Bezugs- zeitraum	Bezirk	Stadt
Einwohner	Personen	31.12.2009	24.454	587.158
Einwohner je km ²	Personen	31.12.2009	4.375	2.703
Anteil der Ausländer	%	31.12.2009	10,6	17,3
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2009	1.495	32.152
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2009	3.166	56.143
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2009	7.916	231.610
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2009	5.502	121.779
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2009	4.405	97.142
75 Jahre und mehr	Personen	31.12.2009	1.970	48.332
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2009	- 255	+ 308
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2009	3.950	62.845
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2009	538	8.382
Arbeitslose	Personen	31.12.2009	1.436	27.949
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2009	7.466	198.019
Fläche	km ²	31.12.2009	5,59	217,21
■ davon Wohnbauflächen	%	31.12.2009	29,7	18,0
Wohnungsbestand	Anzahl	31.12.2009	11.217	331.350
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2009	2.652	42.528
Eigentumsquote	%	31.12.2009	24,73	17,03
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2009	77,53	70,89
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2009	35,56	40,01
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2009	2,18	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2009	2.007	1.526
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2009	15,6	7,1
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2010	1,58	3,21

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Herausgegeben von der
Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Amt für Wohnungswesen

Verantwortlich
Thomas Nowatius

Redaktion
Dagmar Anger
Martin Schmidt

Layout & Druckbetreuung
Medienservice, Stadtbetrieb Zentrale Dienste