



Landeshauptstadt
Düsseldorf

Wohnungsmarkt Düsseldorf 2010/2011



Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	4	3
Tabellenverzeichnis	5	
1. Überblick	6	
1.1 Die wichtigsten Daten	6	
1.2 Zusammenfassung	7	
2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	9	
2.1 Entwicklung der Wirtschaft	9	
2.2 Entwicklung der Baupreise	10	
2.3 Entwicklung der Hypothekenzinsen	11	
3. Grundstücksmarkt	12	
3.1 Kauffälle	12	
3.2 Marktpreise in Düsseldorf	14	
3.3 Vergleich mit anderen Städten in NRW	16	
4. Wohnungsangebot	18	
4.1 Wohnungsbestand	18	
4.2 Eigentumsquote	20	
4.3 Wohnungsdichte	21	
4.4 Größe des Wohnungsbestandes	24	
4.5 Alter des Wohnungsbestandes	27	
4.6 Bautätigkeit	29	
4.7 Geförderter Wohnungsbestand	31	
5. Wohnungsnachfrage	37	
5.1 Bevölkerung	37	
5.2 Beschäftigung	38	
5.3 Einkommen	39	
6. Lage auf dem Wohnungsmarkt	41	
6.1 Fluktuation	41	
6.2 Mieten	43	
6.3 Wohngeld	52	
6.4 Versorgung mit Mietwohnraum	54	
6.5 Leerstand	58	
7. Bezirksprofile	61	
Stadtbezirk 1	61	
Stadtbezirk 2	62	
Stadtbezirk 3	63	
Stadtbezirk 4	64	
Stadtbezirk 5	65	
Stadtbezirk 6	66	
Stadtbezirk 7	67	
Stadtbezirk 8	68	
Stadtbezirk 9	69	
Stadtbezirk 10	70	

Abbildungsverzeichnis

4	Abbildung 1	Hypothekenzinsen mit 10-jähriger Festschreibung	11
	Abbildung 2	Kaufpreisentwicklung unbebauter Wohnungsbaugrundstücke	14
	Abbildung 3	Kaufpreisentwicklung bebauter Wohnungsbaugrundstücke	14
	Abbildung 4	Kaufpreisentwicklung Eigentumswohnungen	15
	Abbildung 5	Entwicklung der Kauffälle Eigentumswohnungen NRW 2001 – 2010	16
	Abbildung 6	Wohnungsbestand in den Stadtbezirken	18
	Abbildung 7	Eigentumsquoten in den Stadtteilen	20
	Abbildung 8	Durchschnittliche Anzahl an Wohnungen je Quadratkilometer	21
	Abbildung 9	Durchschnittliche Anzahl an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je Quadratkilometer	22
	Abbildung 10	Durchschnittliche Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude	23
	Abbildung 11	Durchschnittliche Wohnungsgröße/Einwohner je Wohnung	24
	Abbildung 12	Anzahl der Räume (inklusive Küchen) in den Wohnungen	25
	Abbildung 13	Baujahr der Wohnungen in Wohngebäuden	27
	Abbildung 14	Wohnungen in Wohngebäuden nach Baualtersklassen	28
	Abbildung 15	Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen 2001 – 2010	29
	Abbildung 16	Anteil preis- und belegungsgebundener Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand	31
	Abbildung 17	Anteil der Sozialwohnungen in den Bezirken	32
	Abbildung 18	Bewilligungen Neu-, Um- und Ausbau von Mietwohnungen	33
	Abbildung 19	Förderung von Eigentumsmaßnahmen	35
	Abbildung 20	Innerstädtische Umzüge, Zuzüge von auswärts, Wanderungssalden	41
	Abbildung 21	Wanderung Region Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein	42
	Abbildung 22	Entwicklung der Nettokaltmieten nach Mietspiegel (Mittelwert)	44
	Abbildung 23	Anzahl der Zimmer in den angebotenen Mietwohnungen 2010/2011	46
	Abbildung 24	Durchschnittliche Wohnfläche und Miete in den angebotenen Mietwohnungen 2010/2011	46
	Abbildung 25	Bandbreite der Nettokaltmieten nach Größenklassen 2010/2011	47
	Abbildung 26	Zeitungsauswertung Angebotsmieten 2010/2011 nach Stadtteilen	48
	Abbildung 27	Mittelwert Nettokaltmiete je Quadratmeter/ Anteil am Wohnungsangebot 2010/2011	49
	Abbildung 28	Überregionaler Vergleich Angebotsmieten 2009 – 2011	51
	Abbildung 29	Wohngeld: Soziale Stellung des Haushaltsvorstandes	53
	Abbildung 30	Wohngeld: Durchschnittliche monatliche Wohngeldzahlung	53
	Abbildung 31	Registrierte wohnungssuchende Haushalte	55
	Abbildung 32	Personenkreise wohnungssuchende Haushalte 2011	56
	Abbildung 33	Akquirierte freifinanzierte Wohnungen	57
	Abbildung 34	Leerstandsquote in den Stadtteilen > 3 Monate Stand 09/2011	59
	Abbildung 35	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 1	61
	Abbildung 36	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 2	62
	Abbildung 37	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 3	63
	Abbildung 38	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 4	64
	Abbildung 39	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 5	65
	Abbildung 40	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 6	66
	Abbildung 41	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 7	67
	Abbildung 42	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 8	68
	Abbildung 43	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 9	69
	Abbildung 44	Stadt Düsseldorf: Stadtbezirk 10	70

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Die wichtigsten Daten	6	5
Tabelle 2	Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner 2000 – 2009	9	
Tabelle 3	Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden in NRW	10	
Tabelle 4	Neubaukosten geförderter Eigentumsmaßnahmen	10	
Tabelle 5	Kauffälle 2001 – 2010	12	
Tabelle 6	Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke 2001 – 2010	13	
Tabelle 7	Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW: Vergleichspreise Neubauten in mittleren Wohnlagen	17	
Tabelle 8	Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW: Vergleichspreise Gebrauchtimmobilien in mittleren Wohnlagen	17	
Tabelle 9	Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Stadtbezirken 2001 – 2010	19	
Tabelle 10	Anzahl der Räume in den Wohnungen	26	
Tabelle 11	Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden 2001 – 11/2011	29	
Tabelle 12	Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden 2001 – 11/2011	30	
Tabelle 13	Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen in den Stadtbezirken	30	
Tabelle 14	Fortschreibung gebundener Mietwohnungsbestand NRW	32	
Tabelle 15	Förderung von Mietwohnungen in den Stadtbezirken (Bevolligungen)	34	
Tabelle 16	Entwicklung der Einwohner und Haushalte	37	
Tabelle 17	Entwicklung der Arbeitslosenquote	38	
Tabelle 18	Monatliches Nettoeinkommen nach Mikrozensus	39	
Tabelle 19	Wanderungen und innerstädtische Umzüge	41	
Tabelle 20	Verbraucherpreisindex NRW: Allgemein und Entwicklung der Wohnungsmieten 2001 – 11/2011	43	
Tabelle 21	Veränderung der Nettokaltmieten (Mittelwert) 2010/2011	47	
Tabelle 22	Nettokaltmieten (Mittelwert) und Anteil der Angebote nach Größenklasse in ausgewählten Stadtteilen 2010/2011	50	
Tabelle 23	Nettokaltmieten in Düsseldorf und der Region – Preisspiegel 2011 des RDM	51	
Tabelle 24	Wohngeld: Anzahl der Personen im Haushalt	52	
Tabelle 25	Dringlichkeitsstufen der vorgemerkten wohnungssuchenden Haushalte	55	
Tabelle 26	Leerstandsquote in den Stadtteilen 09/2011, Auswertung Leeranlagen	60	
Tabelle 27	Kennzahlen Stadtbezirk 1	61	
Tabelle 28	Kennzahlen Stadtbezirk 2	62	
Tabelle 29	Kennzahlen Stadtbezirk 3	63	
Tabelle 30	Kennzahlen Stadtbezirk 4	64	
Tabelle 31	Kennzahlen Stadtbezirk 5	65	
Tabelle 32	Kennzahlen Stadtbezirk 6	66	
Tabelle 33	Kennzahlen Stadtbezirk 7	67	
Tabelle 34	Kennzahlen Stadtbezirk 8	68	
Tabelle 35	Kennzahlen Stadtbezirk 9	69	
Tabelle 36	Kennzahlen Stadtbezirk 10	70	

1 – Überblick

6 1.1 – Die wichtigsten Daten

Tabelle 1

	2008	2009	2010
Wirtschaftliche Rahmendaten			
Preisindex für Lebenshaltung NRW (2005 = 100)	106,3	106,6	107,8
Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden NRW (2005 = 100)	111,2	111,7	113,3
Grundstücksmarkt			
Kauffälle gesamt	4.517	4.690	5.196
Preisindex unbebaute Einfamilienhaus-Grundstücke (1980 = 100)	274	255	278
Preisindex bebaute Reiheneinfamilienhaus-Grundstücke (1985 = 100)	164	165	169
Preisindex Eigentumswohnungen Nachkriegsbaujahre (1980 = 100)	147	151	159
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand	330.658	331.350	332.271
davon Sozialwohnungen (Mietwohnungen)	24.898	23.709	22.580
Baugenehmigungen (Neubau von Wohngebäuden)	714	1.030	1.108
Förderung von Mietwohnungen	263	141	65
Förderung von Eigentumsmaßnahmen	86	80	108
Wohnungsnachfrage			
Bevölkerung	586.850	587.158	588.169
Haushalte	318.000	321.000	322.000
verfügbares Einkommen je Einwohner	23.095	22.520	k. A.
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	358.571	359.937	364.788
Arbeitslosenquote (alle abhängigen Erwerbspersonen)	10,1	10,2	10,2
Empfänger von ALG I (31.12. d. J.)	5.754	7.771	6.447
Empfänger von ALG II (31.12. d. J.)	43.073	44.267	45.759
Empfänger von Grundsicherung	8.213	8.382	8.999
Registrierte wohnungssuchende Haushalte ¹	4.377	4.489	4.139
Lage auf dem Wohnungsmarkt			
Wanderungssaldo (Personen)	k. A.	+ 826	+ 975
Mietpreisindex NRW (Netto-Kalt-Miete) (2005 = 100)	102,8	103,9	105,3
Wohngeldempfänger	8.086	11.074	11.665
Leerstandsquote zum 01.09. des Jahres (> 3 Monate) ²	2,90%	2,15 %	3,21 %

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. 62 ff).
Leerstandsquote zum 01.09.2011 = 3,35 %

1.2 – Zusammenfassung

7

Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner lag in Düsseldorf bei 72.425 Euro (– 2.131 Euro) und übersteigt damit deutlich den Durchschnitt in Deutschland von 29.278 Euro (– 936 Euro) sowie den Durchschnitt in Nordrhein-Westfalen von 29.220 Euro (– 1.223 Euro).

Wirtschaftliche
Entwicklung

Die Anzahl aller Kauffälle ist in 2010 gegenüber dem Vorjahr um 506 (+ 10,8%) gestiegen.

Grundstücksmarkt

Auf dem Teilmarkt der unbebauten Wohnungsbaugrundstücke stieg die Zahl der Kauffälle um 28,9%. Der Flächenumsatz stieg sogar um mehr als das Dreifache, der Geldumsatz um mehr als das Vierfache. Der Umsatz je Hektar lag um 33,3% höher als im Jahr 2009.

Die Zahl der verkauften Einfamilienhausgrundstücke stieg gegenüber dem Vorjahr um 12,9%, die dabei gehandelten Flächen lagen um das Dreifache höher. Der Geldumsatz je Hektar stieg um 50,5%.

Der durchschnittliche Baulandpreis für individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) in mittlerer Wohnlage in Düsseldorf liegt mit 440 Euro pro qm (2009: 460 Euro) rund 19% höher als der höchste mittlere Preis in der Wohnungsmarktregion.

Die Preise für bebaute Grundstücke entwickelten sich im Jahr 2010 uneinheitlich. Während bei freistehenden Einfamilienhäusern (+ 5,9%) und Reihenhäusern (+ 2,1%) Preissteigerungen zu verzeichnen waren, stagnierten die Preise für Renditeobjekte 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 332.271 Wohnungen, davon 42.610 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Wohnungsangebot

Der Anteil selbstgenutzter Eigentumswohnungen und Eigenheime liegt stieg von 17,03% im Jahr 2009 auf 18,08% im Jahr 2010.

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

Die Wohnungsdichte liegt in Düsseldorf bei durchschnittlich 1.530 Wohnungen je Quadratkilometer. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag 2010 bei 70,98 qm.

8 Im Jahr 2010 wurden 949 Neubauwohnungen fertig gestellt. Für 1.108 Wohnungen wurden Baugenehmigungen erteilt. Die Zahl der Baugenehmigungen stieg damit gegenüber 2009 um 7,6%. Von Januar bis November 2011 wurden Baugenehmigungen für weitere 488 Wohnungen erteilt. Im gleichen Zeitraum wurden 154 Wohnungen fertiggestellt.

Der Bestand von 22.580 Sozialwohnungen (Stand 31.12.2010) wird weiter zurückgehen. Der Anteil am gesamten Wohnungsbestand ist auf 6,8% gesunken. Von 2001 bis 2010 hat sich der Bestand um insgesamt 13.786 Wohnungen verringert. Auf Grund vorzeitiger Rückzahlungen der Förderdarlehen ist heute bereits bekannt, dass in den kommenden 10 Jahren bei 3.641 dieser Wohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindungen enden.

Ende 2010 wohnten in Düsseldorf 588.169 Personen (+ 1.011) in 322.000 Haushalten.

Wohnungsnachfrage

Die Zahl der in Düsseldorf sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich 2010 um 1,3% auf 364.788 erhöht.

202.093 (2009: 198.019) Düsseldorfer waren sozialversicherungspflichtig beschäftigt.

Laut Zeitungsauswertung setzt sich das Wohnungsangebot zu rund 66% aus Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen zusammen. Die durchschnittliche Miete bei diesen Wohnungen liegt zwischen 8,12 Euro je Quadratmeter monatlich (2-Raum-Wohnungen) und 8,39 Euro je Quadratmeter monatlich (3-Raum-Wohnungen).

Lage auf dem
Wohnungsmarkt

Im Jahr 2010 bezogen 14.287 Haushalte Wohngeld. Die durchschnittliche monatliche Wohngeldzahlung lag bei 186 Euro monatlich.

Ende 2010 waren 4.139 wohnungssuchende Haushalte registriert.

Nach Auswertung der Leeranlagen ergibt sich zum September 2011 eine Leerstandsquote von 3,35% (> 3 Monate) bzw. 2,93% (> 6 Monate).

Leerstand

2 – Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1 – Entwicklung der Wirtschaft

9

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 2000 – 2009										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Deutschland	25.095	25.664	25.984	26.221	26.798	27.190	28.246	29.569	30.214	29.278
NRW	25.236	25.622	25.944	26.073	26.726	27.029	27.868	29.505	30.443	29.220
Düsseldorf	60.242	62.922	61.899	62.412	62.990	63.275	64.655	69.782	74.556	72.425
Köln	38.944	40.466	40.165	40.200	41.091	39.987	42.324	44.281	42.807	41.989
Münster	36.054	36.803	37.361	38.435	39.517	39.878	42.069	43.454	45.014	44.395
Kreis NE	25.586	28.270	29.527	29.653	31.801	31.869	32.500	33.892	34.219	33.077
Krefeld	28.951	28.760	30.138	29.647	31.921	31.331	30.626	32.915	32.466	29.756
Kreis ME	23.853	24.492	24.489	24.547	25.126	26.258	26.926	29.304	30.326	28.153
Dortmund	24.940	26.290	26.578	27.773	29.389	30.276	29.083	31.254	31.322	31.149
Hamburg	42.423	44.403	44.907	44.980	45.620	46.378	46.780	47.605	48.732	47.541
München	51.656	51.974	52.572	52.602	53.447	53.560	54.623	56.646	54.273	53.166
Frankfurt	68.405	72.101	72.280	73.427	74.605	75.189	77.318	77.884	80.241	79.494
Stuttgart	49.139	52.786	54.338	56.044	55.659	53.958	57.649	59.447	56.340	53.480

Quelle: Statistische Ämter der Länder, „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen“

Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner liegt in Düsseldorf um 147% über dem Durchschnitt in Deutschland und Nordrhein-Westfalen. In Düsseldorf stieg das Bruttoinlandsprodukt von 2000 bis 2009 um 20,2%. Damit konnte die bereits gute Position (Bund + 16,7%, NRW + 15,8%) weiter ausgebaut werden.

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.

10 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 (+ 6,6%), verlangsamte sich die Erhöhung ab 2008 wieder und lag 2010 im Durchschnitt bei + 1,4%, von Januar bis Mai 2011 bei + 0,7%.

Im Jahr 2010 erhöhten sich die Baupreise um durchschnittlich 1,4%.

Tabelle 3

Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden in NRW											
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	05/2011
Jahresdurchschnitt	98,2	98,0	98,0	99,2	100	101,7	108,4	111,2	111,7	113,6	116,0
Veränderungen gegenüber Vorjahr in %	+ 0,4	- 0,2	0	+ 1,2	+ 0,8	+ 1,7	+ 6,6	+ 2,6	+ 0,4	+ 1,4	+0,7 ¹⁾

1) Veränderung gegenüber Durchschnitt 2010

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 stiegen die Neubaukosten für Eigenheime um rund 7%, die Kosten für neu erstellte Eigentumswohnungen blieben dagegen nahezu konstant. Angesichts der geringen Fallzahlen handelt es sich allerdings um keine repräsentativen Daten.

Tabelle 4

Neubaukosten geförderter Eigentumsmaßnahmen (Euro je qm)										
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Einfamilienhäuser	1.951	2.088	2.078	2.054	1.991	2.056	2.288	2.551	2.475	2.652
Eigentumswohnungen	1.202	1.717	2.195	2.116	2.005	2.200	2.386	2.397	2.481	2.486

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

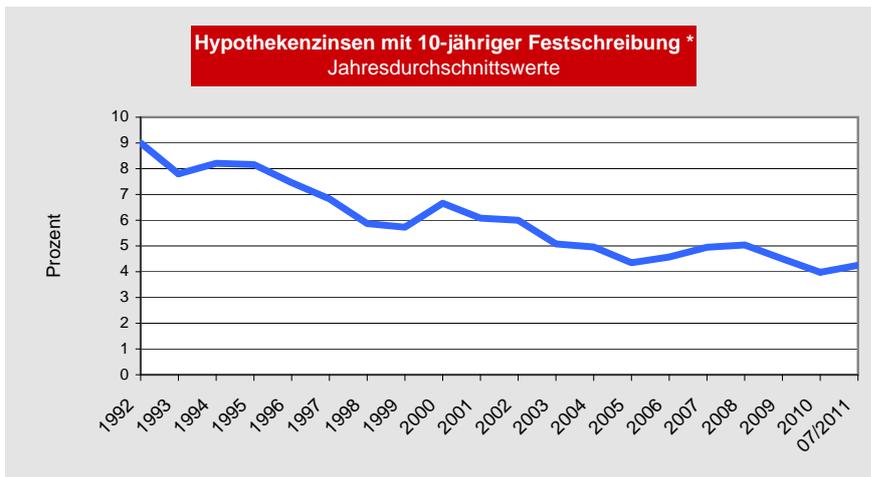
2.3 – Entwicklung der Hypothekenzinsen

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.

Zinssatz lag Ende 2010 unter 4%, steigt jedoch seit Anfang 2011 leicht an.

Seit Dezember 2008 sinken die Zinsen erneut und erreichten in der zweiten Jahreshälfte 2010 einen neuen Tiefststand. Seit Anfang 2011 steigt der Zinssatz zwar leicht, mit rund 4,3% liegen die Zinsen jedoch nach wie vor auf äußerst niedrigem Niveau.

Abbildung 1



Quelle: Bundesbank

3 – Grundstücksmarkt

12 3.1 – Kauffälle

Die Anzahl aller Kauffälle ist in 2010 gegenüber dem Vorjahr um 506 (+ 10,8%) gestiegen. Dabei war die höchste absolute Steigerung bei Wohnungseigentum (+ 283 bzw. 9,4%) zu verzeichnen.

Zahl aller Kauffälle ist um 10,8% gestiegen.

Tabelle 5

Kauffälle 2001	2010	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
unbebaute Grundstücke gesamt		279	251	237	256	257	284	238	197	213	247
– davon nur für Wohnzwecke		150	129	100	132	118	116	105	71	90	116
bebaute Grundstücke gesamt		1.209	1.178	1.224	1.083	1.324	1.389	1.471	1.194	1.186	1.243
– davon Einfamilienhäuser		686	725	805	726	821	691	710	614	676	703
– davon Mehrfamilienhäuser (≤ 20% Gewerbeanteil)		297	252	243	232	287	352	366	342	306	295
Wohnungs- und Teileigentum		3.712	3.919	3.989	3.170	3.973	3.201	2.877	3.073	3.236	3.641
– davon Wohnungseigentum ¹⁾		3.442	3.630	3.633	2.847	3.506	2.847	2.625	2.806	2.996	3.279
Gesamtzahl aller Kauffälle		5.239	5.394	5.509	4.565	5.610	4.938	4.666	4.517	4.690	5.196

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 28,9%. Der Flächenumsatz stieg sogar um mehr als das Dreifache, der Geldumsatz um mehr als das Vierfache. Der Umsatz je Hektar lag um 33,3% höher als im Jahr 2009.

Steigerung der Kauffälle um 28,9%, Vervielfachung von Flächen- und Geldumsatz.

Die einzelnen Segmente entwickelten sich dabei unterschiedlich:

Grundstücke für Einfamilien- und Reihenhäuser

Die Zahl der verkauften Einfamilienhausgrundstücke stieg gegenüber dem Vorjahr um 12,9%, die dabei gehandelten Flächen lagen um das Dreifache höher. Der Geldumsatz je Hektar stieg um 50,5%.

Im Jahr 2010 wurde ein Reihenhausegrundstück (2009: zwei Grundstücke) veräußert. Die dabei gehandelte Fläche sowie der Geldumsatz waren um ein Vielfaches höher als im Vorjahr, der Geldumsatz je Hektar stieg um 10,3%.

Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr wurden 45 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser gehandelt. Dies ist eine Steigerung von 73,1% gegenüber dem Vorjahr. Der Flächen- sowie der Geldumsatz vervielfachten sich. Der Geldumsatz je Hektar stieg um 16,8%.

Tabelle 6

Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke 2001 2010										
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Einfamilienhausgrundstücke										
Kauffälle	105	77	63	82	82	81	59	41	62	70
Flächenumsatz in ha	7,75	4,58	4,63	7,54	7,25	7,10	8,37	4,58	4,97	15,12
Umsatz in Mio. Euro	23,68	14,36	14,28	27,07	23,80	28,03	26,46	20,94	14,84	68,06
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,06	3,14	3,08	3,59	3,28	3,95	3,16	4,57	2,99	4,50
Reihenhausgrundstücke										
Kauffälle	16	16	13	11	10	2	9	4	2	1
Flächenumsatz in ha	1,39	3,99	2,71	2,42	0,43	0,13	0,20	0,12	0,05	0,22
Umsatz in Mio. Euro	4,62	10,64	10,25	5,33	1,55	0,78	0,82	0,42	0,20	0,97
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,32	2,67	3,78	2,20	3,60	6,00	4,1	3,50	4,0	4,41
Mehrfamilienhausgrundstücke										
Kauffälle	29	36	24	39	26	33	37	26	26	45
Flächenumsatz in ha	4,59	5,14	4,98	9,02	6,45	9,15	11,49	10,73	3,57	13,12
Umsatz in Mio. Euro	19,58	22,36	18,43	34	22,35	33,80	50,55	53,57	21,31	91,46
Umsatz in Mio. Euro je ha	4,27	4,35	3,70	3,77	3,48	3,69	4,4	4,99	5,97	6,97
Gesamt										
Kauffälle	150	129	100	132	118	116	105	71	90	116
Flächenumsatz in ha	13,73	13,71	12,32	18,98	14,13	16,38	20,06	15,43	8,59	28,46
Umsatz in Mio. Euro	47,88	47,36	42,96	66,40	47,70	62,61	77,83	74,93	36,35	160,49
Umsatz in Mio. Euro je ha	3,49	3,45	3,49	3,50	3,38	3,82	3,88	4,86	4,23	5,64

Quelle: Grundstücksmarktberichte Stadt Düsseldorf,
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Düsseldorf

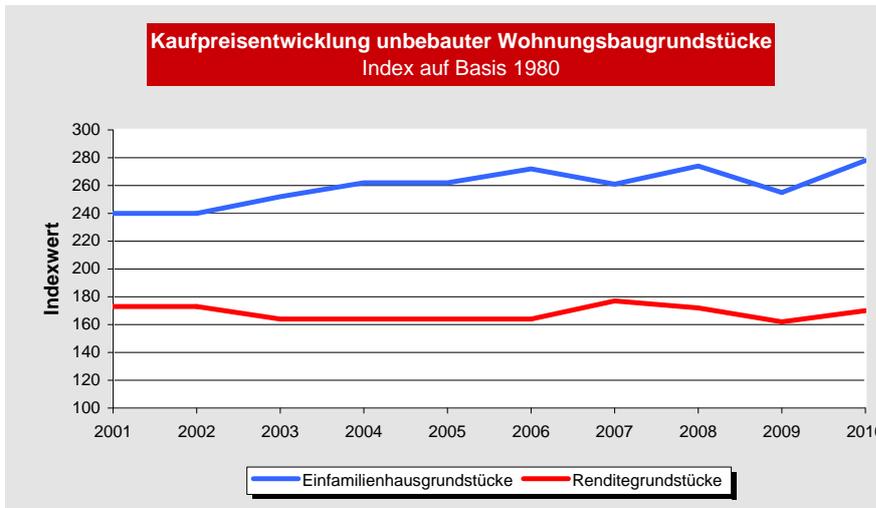
14 3.2 – Marktpreise in Düsseldorf

3.2.1 – Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2010 stiegen sowohl die Grundstückspreise für Einfamilienhäuser (+ 9%) wie auch für Renditeobjekte (+ 5%).

Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke stiegen um 9%, für Renditeobjekte um 5%.

Abbildung 2



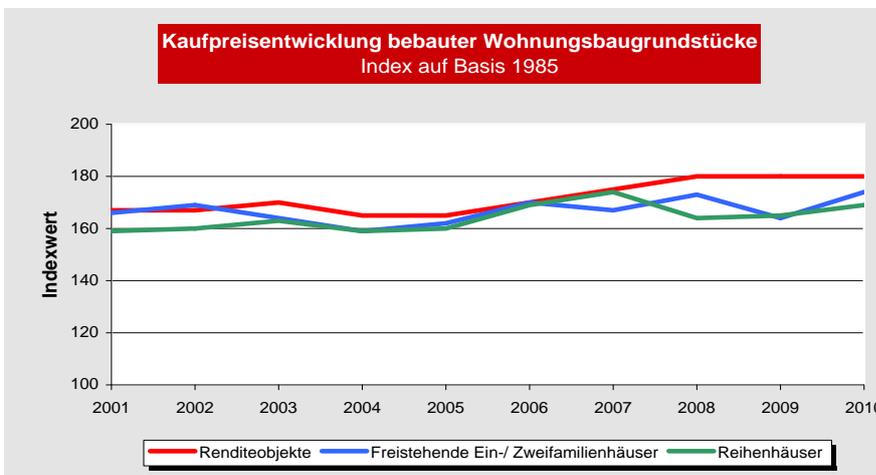
Quelle: Grundstücksmarktbericht Düsseldorf 2011, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Düsseldorf

3.2.2 – Bebaute Grundstücke

Die Preise für bebaute Grundstücke entwickelten sich im Jahr 2010 uneinheitlich. Während bei freistehenden Einfamilienhäusern (+ 5,9%) und Reihenhäusern (+ 2,1%) Preissteigerungen zu verzeichnen waren, stagnierten die Preise für Renditeobjekte auf hohem Niveau.

Preissteigerung bei freistehenden Einfamilienhäusern (+ 5,9%) und Reihenhäusern (+ 2,1%).

Abbildung 3

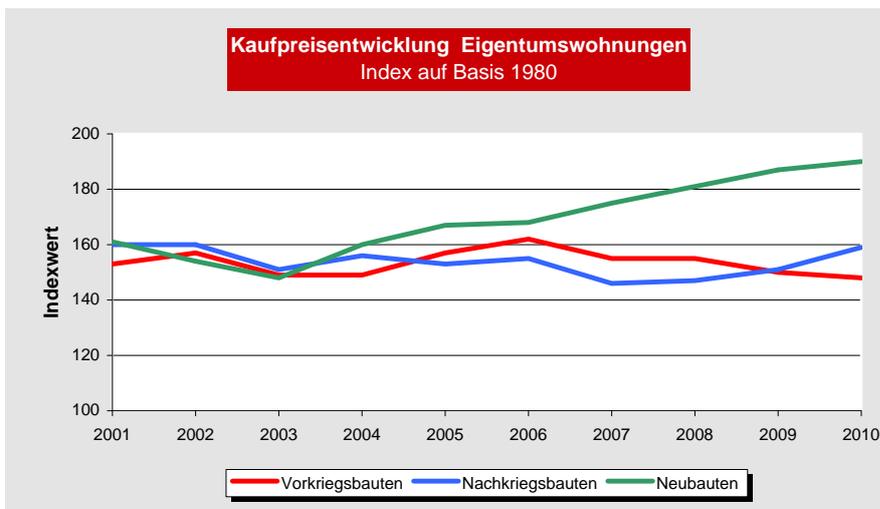


Quelle: Grundstücksmarktbericht Düsseldorf 2011, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Düsseldorf

3.2.3 – Eigentumswohnungen

Die Preise für Eigentumswohnungen entwickelten sich uneinheitlich: Während die Kaufpreise für Vorkriegsbauten um 1,4% sanken, waren bei Nachkriegsbauten Preissteigerungen von 5,4%, bei Neubauten von 1,7% zu verzeichnen. Seit 2003 scheinen nur noch hochpreisige Neubauten auf den Eigentumsmarkt zu gelangen.

Abbildung 4



Quelle: Grundstücksmarktbericht Stadt Düsseldorf 2011,
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Düsseldorf

16 3.3 – Vergleich mit anderen Städten in NRW

3.3.1 – Unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der durchschnittliche Baulandpreis für individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) in mittlerer Wohnlage in Düsseldorf liegt mit 440 Euro pro qm (2009: 460 Euro) rund 19% höher als der höchste mittlere Preis in der Wohnungsmarktregion.

Baulandpreis für individuellen Wohnungsbau lag in Düsseldorf bei 440 Euro pro qm.

Die Spitzenreiter bei den Baulandpreisen in den umliegenden Kreisen sind die unmittelbar an Düsseldorf angrenzenden kreisangehörigen Gemeinden: Meerbusch 370 Euro pro qm (2009: 370 Euro), Langenfeld 330 Euro pro qm (2009: 330 Euro), Hilden 320 Euro pro qm (2009: 320 Euro) und Ratingen mit 315 Euro pro qm (2009: 305 Euro).

Höchste Baulandpreise bei den unmittelbar an Düsseldorf angrenzenden Gemeinden.

3.3.2 – Unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser

Die durchschnittlichen Baulandpreise für Geschosswohnungsbau in mittlerer Lage betragen 2010 in Düsseldorf 460 Euro pro qm (2009: 400 Euro). Vergleichbare Grundstücke in Köln lagen bei 420 Euro pro qm (2009: 420 Euro), in Dortmund bei 250 Euro pro qm (2009: 250 Euro), in Münster bei 370 Euro pro qm (2009: 250 Euro), in Mönchengladbach bei 210 Euro pro qm (2009: 210 Euro) und in Krefeld bei 225 Euro pro qm (2009: 225 Euro).

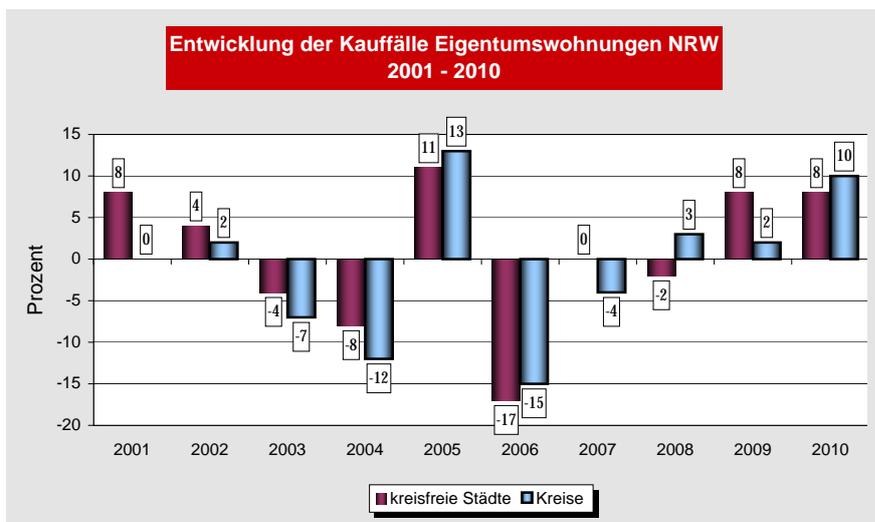
Baulandpreis für Geschosswohnungsbau liegt in Düsseldorf bei 460 Euro pro qm.

3.3.3 – Eigentumswohnungen

Ebenso wie auf Landesebene (+ 9%) war in Düsseldorf eine Steigerung der Verkäufe zu verzeichnen. Sie fiel mit + 9,4% allerdings höher aus als im Schnitt der kreisfreien Städte (+ 8%).

In Düsseldorf stieg die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen um 9,4%.

Abbildung 5



Quelle: Grundstücksmarktberichte NRW, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NRW

Die Kauffälle in Düsseldorf setzten sich zusammen aus 70% Weiterverkäufen, 13% Erstverkäufen und 17% Umwandlungen.

Tabelle 7

Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW Vergleichspreise Neubauten in mittleren Wohnlagen 2010						
	Bauland Euro/qm		Neubau Euro			Erstverkauf
	Einfamilien- häuser	Mehrfami- lienhäuser	freistehende Einfamilien- häuser	Reihenend- häuser/ Doppelhaus- hälften	Reihen- mittel- häuser	
Düsseldorf	440	460	753.130	382.803	323.165	3.208
Krefeld	250	225	–	265.000	–	2.280
Mönchengladbach	220	210	–	–	–	1.990
Neuss	300	–	–	315.000	259.000	2.310
Kreis Neuss	170 – 370	–	400.000	300.000	250.000	2.400
Kreis Mettmann	215 – 330	190 – 345	416.000	317.000	289.000	2.460
Kreis Viersen	140 – 230	145 – 220	–	251.760	–	2.199
Köln	325	420	–	379.680	311.611	2.464
Dortmund	230	250	–	235.000	215.000	1.995
Münster	290	370	–	291.000	224.000	2.531

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2011, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW

Tabelle 8

Wohnungsmarktregion Düsseldorf und ausgewählte Städte in NRW Vergleichspreise Gebrauchtimmobilien in mittleren Wohnlagen 2010				
	freistehende Einfamilienhäuser Euro	Reihenendhäuser/ Doppelhaushälften Euro	Reihenmittel- häuser Euro	Eigentums- wohnungen Euro/qm
Düsseldorf	413.068 – 690.083	241.250 – 351.393	244.200 – 327.728	1.519 – 2.534
Krefeld	235.000	169.000 – 247.000	137.000 – 210.000	900 – 1.770
Mönchengladbach	348.000	234.000	207.000	700 – 1.350
Neuss	256.000 – 354.000	191.000 – 254.000	173.000 – 210.000	950 – 1.810
Kreis Neuss	240.000 – 300.000	170.000 – 260.000	180.000 – 240.000	870 – 1.890
Kreis Mettmann	247.000 – 367.000	208.000 – 282.000	90.000 – 231.000	970 – 1.830
Kreis Viersen	149.500 – 275.062	132.156 – 212.094	124.238 – 184.933	824 – 1.546
Köln	329.469 – 490.636	232.781 – 359.567	192.853 – 365.450	1.461 – 2.491
Dortmund	290.000	185.000	160.000	780 – 1.700
Münster	200.000 – 325.000	216.000 – 272.000	174.000 – 210.000	1.163 – 2.188

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2011, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW

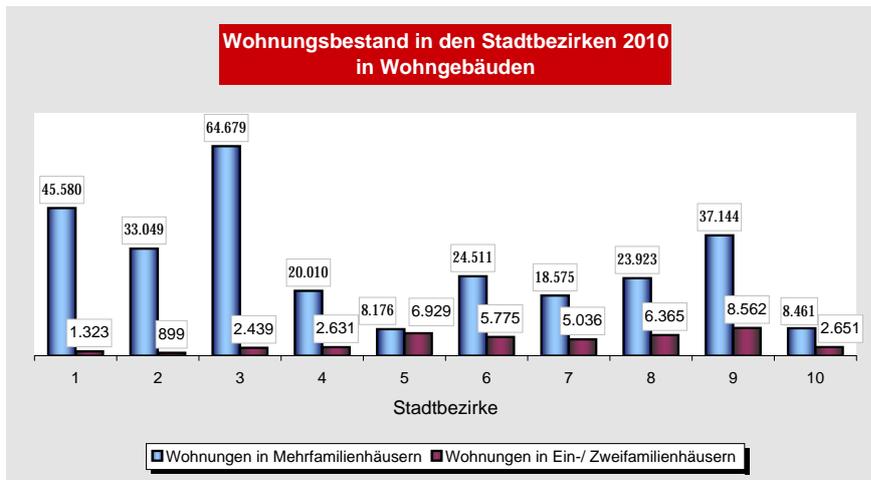
4 – Wohnungsangebot

18 4.1 – Wohnungsbestand

Ende 2010 gab es in Düsseldorf insgesamt 332.271 Wohnungen, 921 mehr als im Vorjahr. Von diesen Wohnungen befinden sich 42.610 (2009: 42.528) in Ein- und Zweifamilienhäusern, 284.108 Wohnungen (2009: 283.268) in Mehrfamilienhäusern und 5.553 Wohnungen in Nichtwohngebäuden.

Von den 332.271 Wohnungen befinden sich 42.610 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Abbildung 6



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (insgesamt 326.718 Wohnungen) ist im Jahr 2010 um 922 gestiegen. Dabei verlief die Entwicklung in den Stadtbezirken unterschiedlich. So hatten die Bezirke 2 (+ 303 Wohnungen), 3 (+ 204 Wohnungen) und 1 (+ 171) die größte Zunahme an Wohnungen. Der höchste Zugang an Ein- und Zweifamilienhäusern war in den Bezirken 8 (+ 26 Wohnungen) und 3 (+ 17 Wohnungen) zu verzeichnen.

Im Verlauf der vergangenen zehn Jahre ist der Bestand an Wohnungen in Wohngebäuden um insgesamt 8.181 Wohnungen gewachsen. Die höchsten Zuwächse sind hier in den Bezirken 3 (+ 2.672 Wohnungen), 9 (+ 1.255 Wohnungen) und 1 (+ 1.056 Wohnungen) zu verzeichnen. In Relation zum Wohnungsbestand des jeweiligen Bezirks sind die größten Steigerungen im Bezirk 5 (+ 638 Wohnungen bzw. 4,41 %) festzustellen.

Den mit Abstand höchsten Zuwachs an Ein- und Zweifamilienhäusern weist der Bezirk 9 mit 615 Wohnungen auf, gefolgt von Bezirk 5 (+ 331 Wohnungen) und Bezirk 3 (+ 218 Wohnungen).

Die höchsten Zuwächse an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gab es in den vergangenen zehn Jahren in den Bezirken 3 (+ 2.454 Wohnungen) und 1 (+ 1.048 Wohnungen).

Tabelle 9

Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Stadtbezirken 2001 2010 in Wohngebäuden									
Bezirk	Wohnungen gesamt			Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern			Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		
	2010	Veränderung 2001/2010		2010	Veränderung 2001/2010		2010	Veränderung 2001/2010	
	WE	WE	%	WE	WE	%	WE	WE	%
1	46.903	1.056	2,30	1.323	8	0,61	45.580	1.048	2,35
2	33.948	688	2,07	899	13	1,47	33.049	675	2,09
3	67.118	2.672	4,15	2.439	218	9,82	64.679	2.454	3,94
4	22.641	621	2,82	2.631	107	4,24	20.010	514	2,64
5	15.105	638	4,41	6.929	331	5,02	8.176	307	3,90
6	30.286	492	1,65	5.775	146	2,59	24.511	346	1,43
7	23.611	427	1,84	5.036	139	2,84	18.575	288	1,57
8	30.288	333	1,11	6.365	95	1,52	23.923	238	1,00
9	45.706	1.255	2,82	8.562	615	7,74	37.144	640	1,75
10	11.112	- 1	- 0,01	2.651	36	1,38	8.461	- 37	- 0,44
gesamt	326.718	8.181	2,57	42.610	1.708	4,18	284.108	6.473	2,33

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

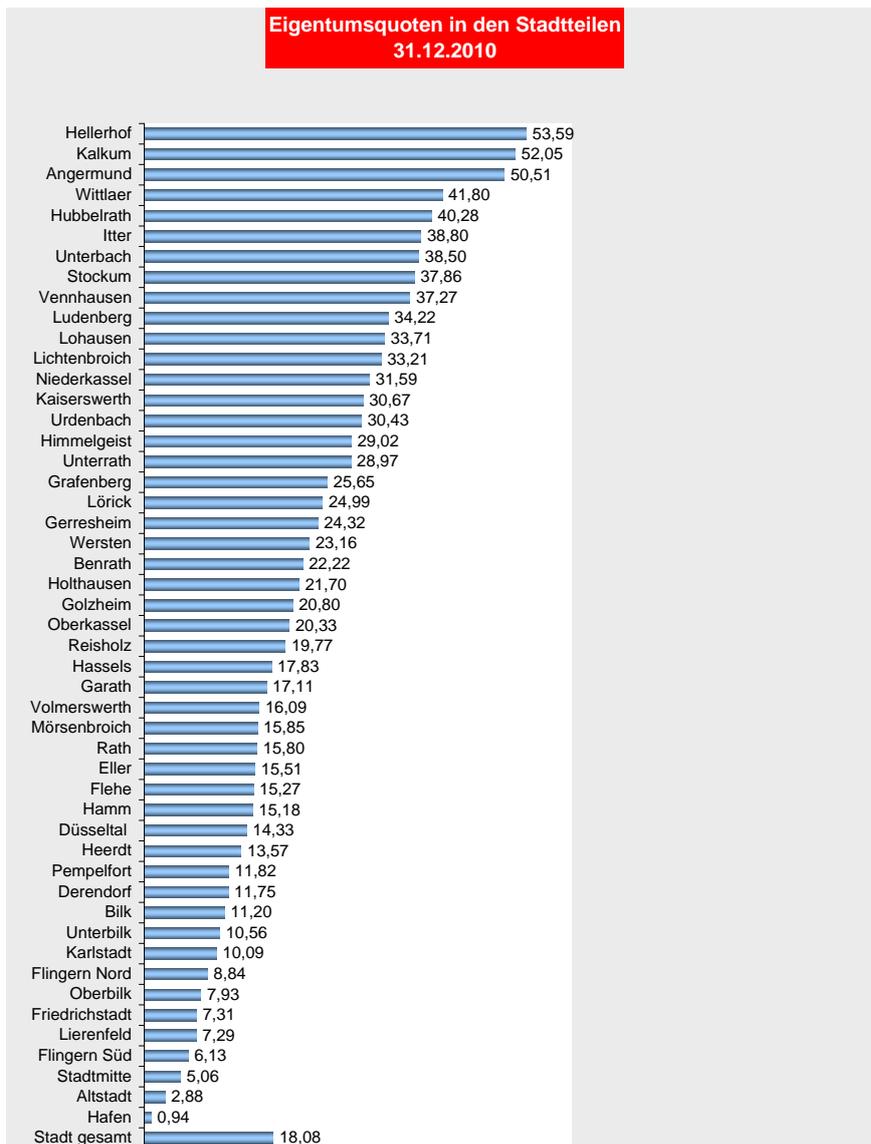
20 4.2 – Eigentumsquote

Der Anteil selbstgenutzter Eigentumswohnungen und Eigenheime lag 2010 im städtischen Durchschnitt bei 18,08 %. Dabei zeigen sich in den Stadtteilen erhebliche Unterschiede. So finden sich die höchsten Eigentumsquoten in den am Stadtrand gelegenen Stadtteilen Hellerhof (53,6%), Kalkum (52,1%) und Angermund (50,5%). Die geringsten Eigentumsquoten¹⁾ liegen in den zentrumsnahen Stadtteilen Altstadt (2,9%), Stadtmitte (5,1%) und Flingern Süd (6,1%).

Im städtischen Durchschnitt werden 18,08% der Eigentumswohnungen und Eigenheime selbstgenutzt.

In absoluten Zahlen weisen die Stadtteile Gerresheim (3.730 Wohnungen), Unterrath (3.232 Wohnungen) und Wersten (3.171 Wohnungen) die höchste Anzahl an selbstgenutztem Eigentum auf.

Abbildung 7



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

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

4.3 – Wohnungsdichte

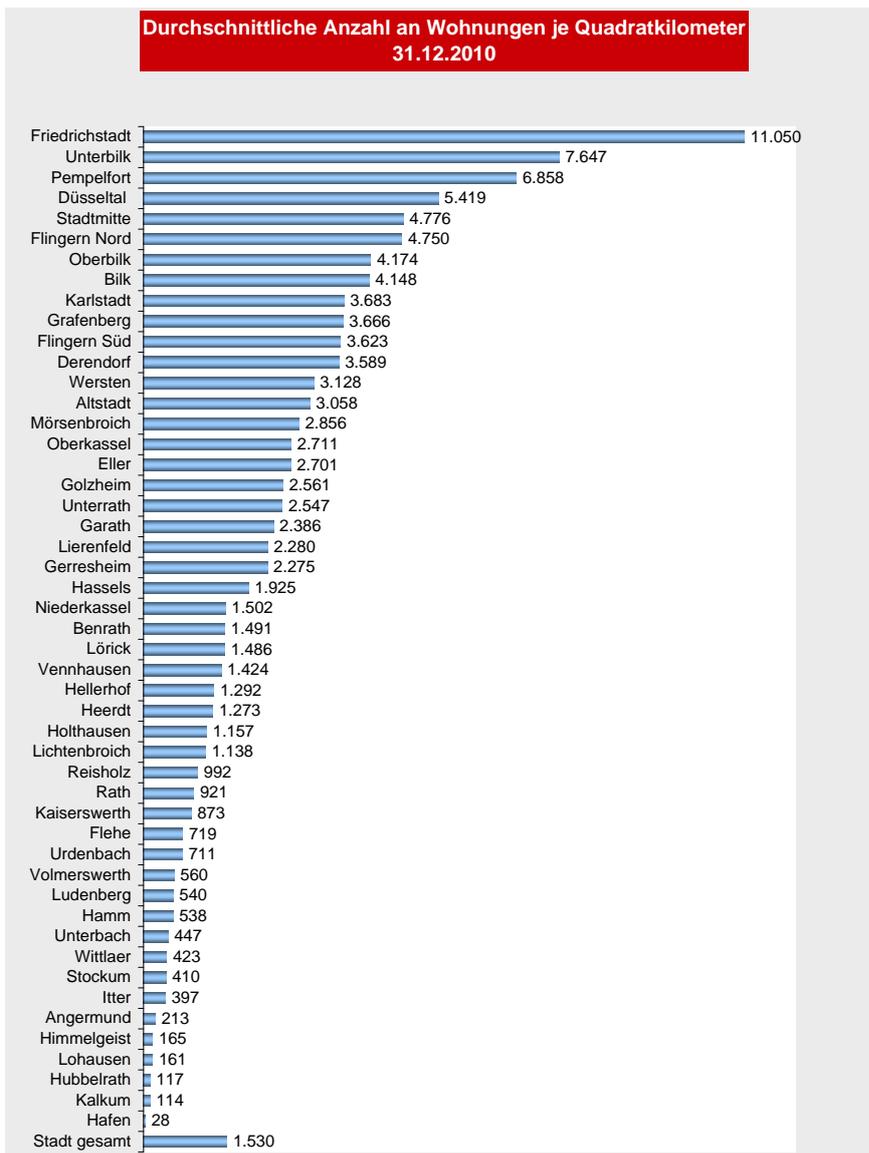
4.3.1 – Wohnungen je Quadratkilometer

Die durchschnittliche Wohnungsdichte je Quadratkilometer liegt in Düsseldorf bei 1.530 (2009: 1.526) Wohnungen, davon 246 (2009: 196) Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 1.284 (2009: 1.328) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden.

Die durchschnittliche Wohnungsdichte liegt bei 1.530 Wohnungen pro Quadratkilometer

Die höchste Dichte an Geschosswohnungen und damit auch der Gesamtdichte an Wohnungen weisen die Stadtteile Friedrichstadt (11.050 Wohnungen), Unterbilk (7.647 Wohnungen), Pempelfort (6.958 Wohnungen) und Düsseltal (5.419 Wohnungen) auf.

Abbildung 8



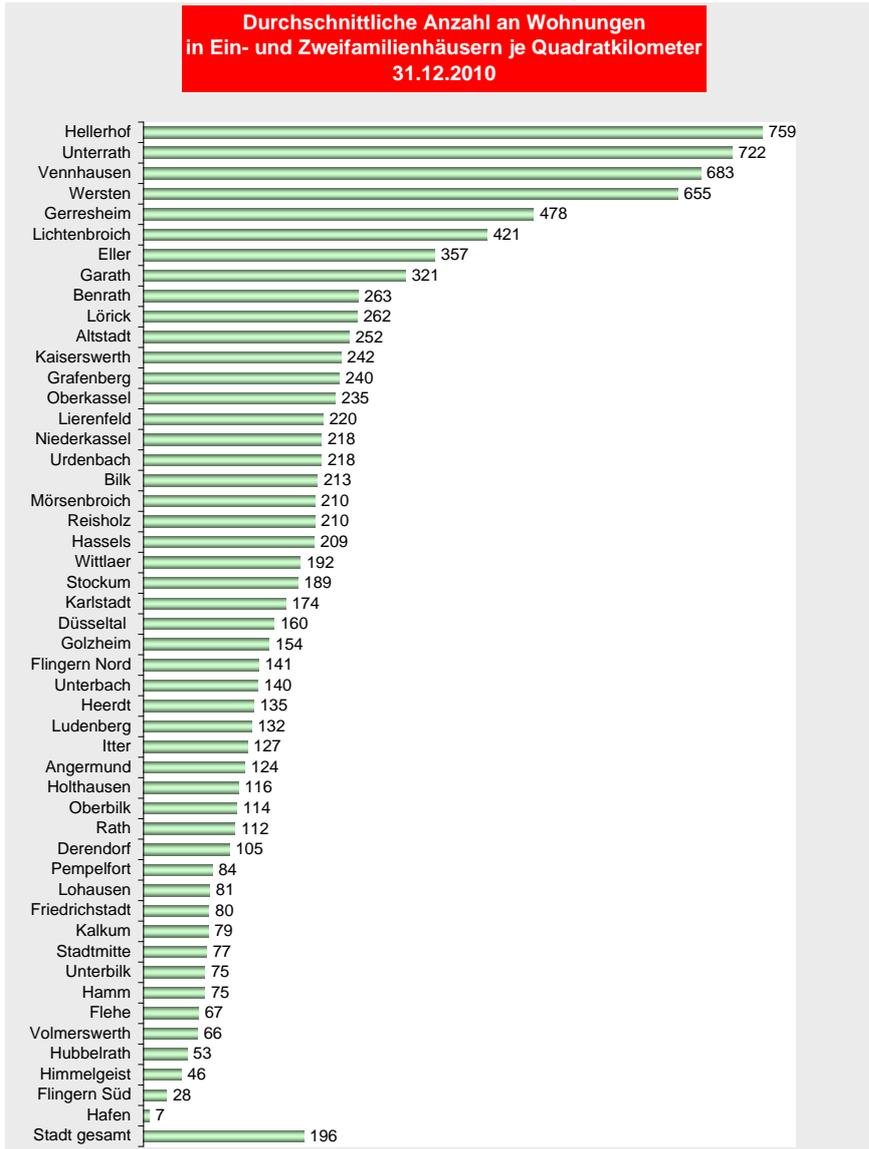
Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

22

Die mit Abstand höchste Dichte an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern findet sich in den Stadtteilen Hellerhof (759 Wohnungen), Unterrath (722 Wohnungen), Wersten (655 Wohnungen) und Vennhausen (683 Wohnungen).

Höchste Dichte an Ein- und Zweifamilienhäusern in Hellerhof.

Abbildung 9



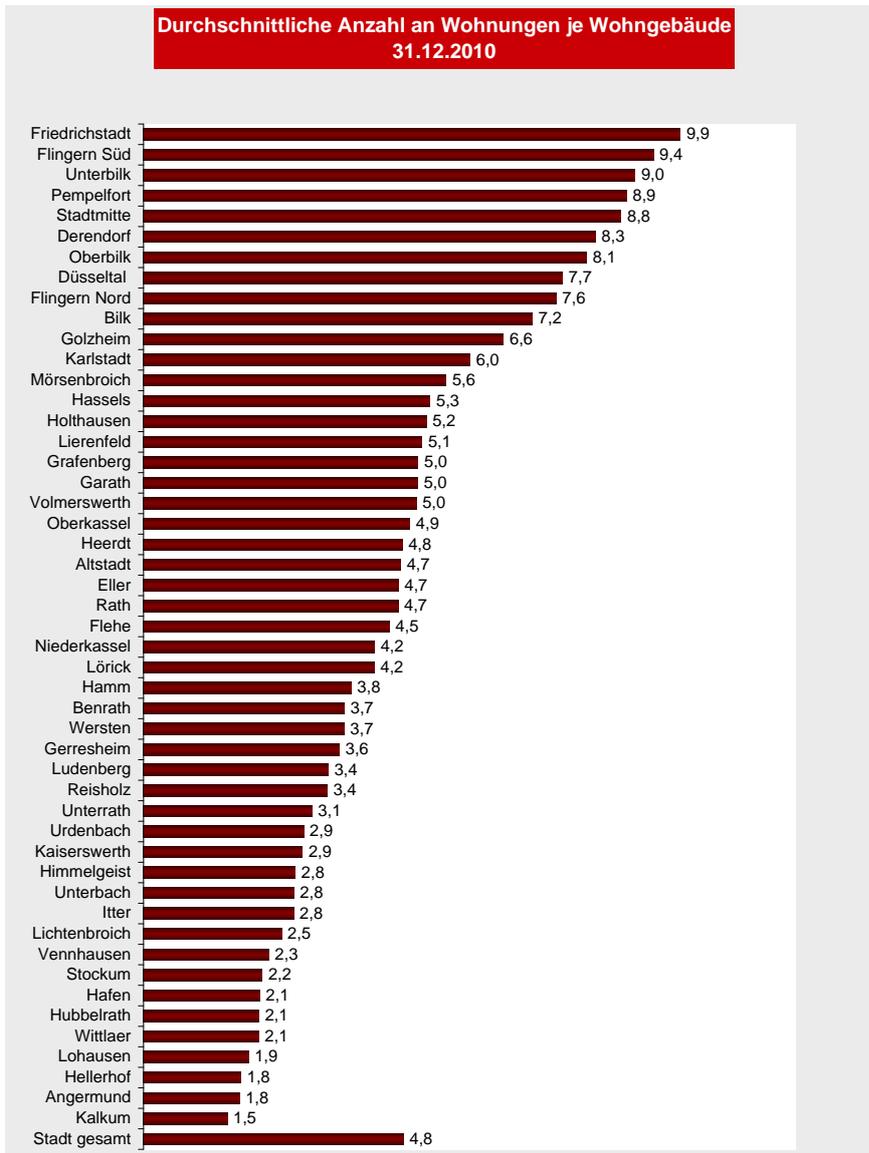
Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

4.3.2 – Wohnungen je Wohngebäude

Im Durchschnitt befinden sich rund 5 Wohnungen in jedem Wohngebäude. Weit unterdurchschnittliche Werte weisen insbesondere die Stadtteile Kalkum (1,53), Angermund (1,76), Hellerhof (1,79) und Lohausen (1,93) auf. In Friedrichstadt dagegen verfügen die Gebäude durchschnittlich über rund 10 Wohnungen.

Im Durchschnitt verfügt jedes Wohngebäude über 5 Wohnungen.

Abbildung 10



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

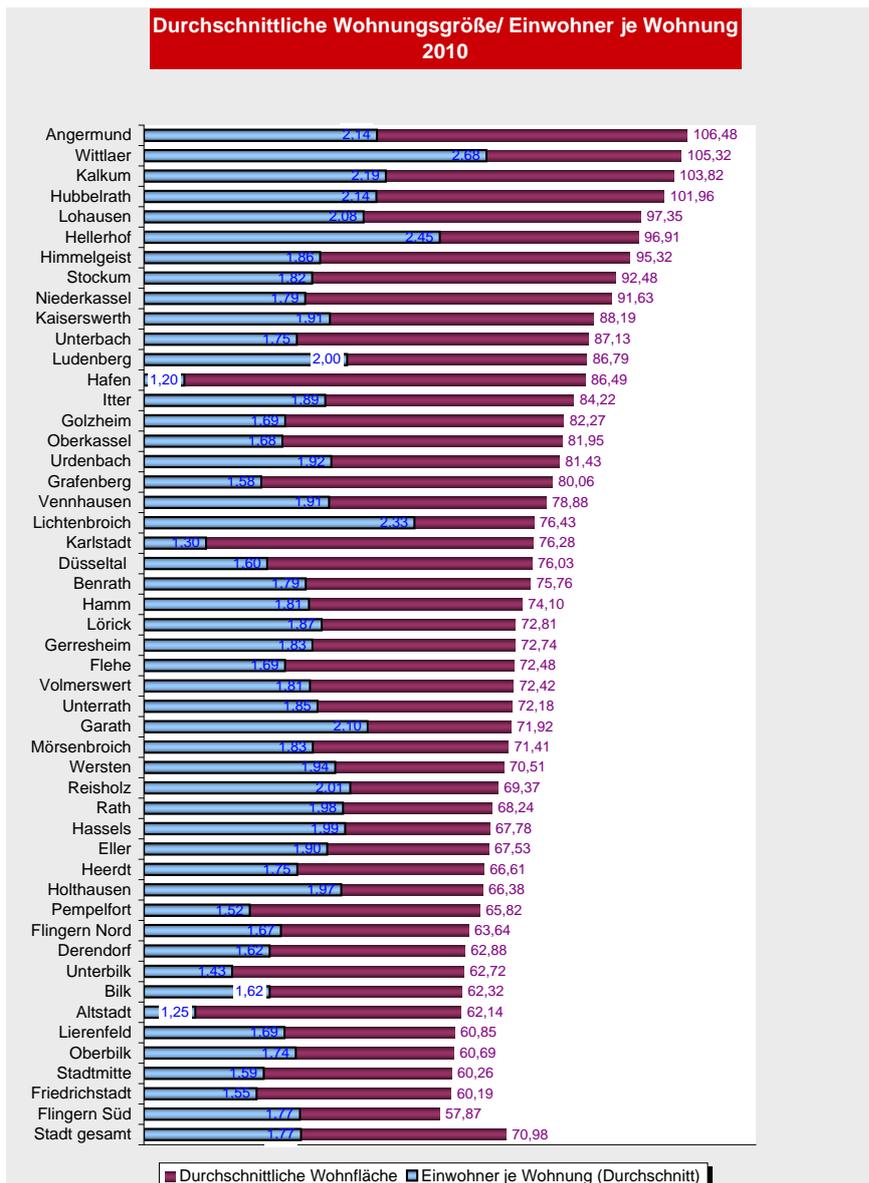
24 4.4 – Größe des Wohnungsbestandes

Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist in den vergangenen 10 Jahren um 0,73 Quadratmeter auf 70,98 Quadratmeter gestiegen. Weit überdurchschnittliche Wohnungsgrößen von über 100 Quadratmetern finden sich in Angermund (106,5), Wittlaer (105,3), Kalkum (103,8) und Hubbelrath. In den Stadtteilen Flingern Süd (57,9), Friedrichstadt (60,2) und Stadtmitte (60,3) liegt die durchschnittliche Wohnfläche mit rund 60 Quadratmetern deutlich unter dem städtischen Durchschnitt. Im Durchschnitt leben 1,77 Einwohner in jeder Wohnung. Überdurchschnittlich große Haushalte finden sich insbesondere in den am Stadtrand gelegenen und durch Einfamilienhausbebauung gekennzeichneten Stadtteilen. Die zentral gelegenen Stadtteile Altstadt (1,25), Karlstadt (1,30) und Unterbilk (1,43) weisen dagegen eine unterdurchschnittliche Haushaltsgröße auf. Hier ist der Anteil der Ein-Personen-Haushalte besonders hoch.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 70,98 qm.

Im Durchschnitt leben 1,77 Einwohner in jeder Wohnung.

Abbildung 11



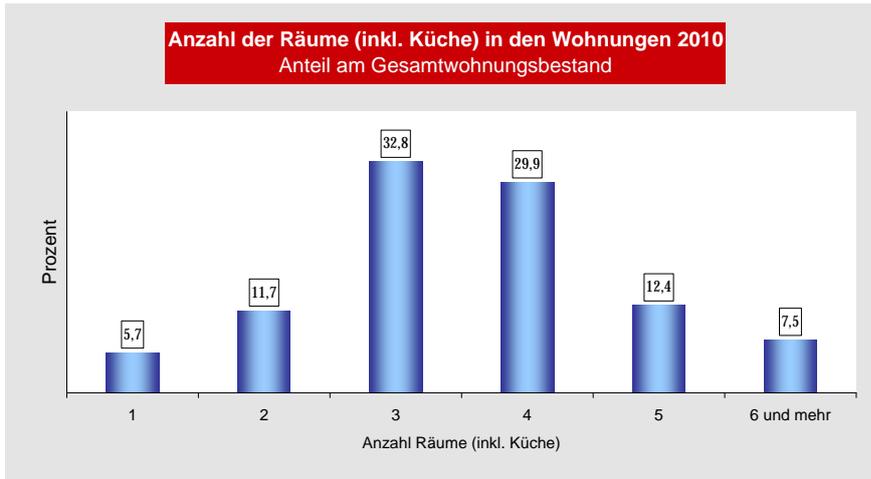
Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

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.

25

Abbildung 12



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Die Zusammensetzung des Wohnungsbestandes nach Anzahl der Räume entspricht auf Stadtteilebene weitgehend der gesamtstädtischen Relation. Deutliche Abweichungen finden sich allerdings bei den kleinen Wohnungen mit bis zu zwei Räumen und den großen Wohnungen mit 6 und mehr Räumen.

So liegt der Anteil der kleinen Wohnungen mit bis zu zwei Räumen in den Stadtteilen Stadtmitte und Altstadt mit Anteilen von 33,14% bzw. 31,98% annähernd doppelt so hoch wie im städtischen Durchschnitt.

Besonders hohe Anteile an Wohnungen mit sechs und mehr Räumen weisen die Stadtteile Kalkum (31,51%), Angermund (30,51%), Lohausen (29,61%) und Wittlaer (27,97%) auf.

Tabelle 10

Anzahl der Räume in den Wohnungen (Stand 2010)								
Stadtbezirk Stadtteil	Wohnungen insgesamt	davon sind mit ... Räumen						
		1 und 2		3 und 4		5 und mehr		
		absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil	
Stadtbezirk 1	48.634	11.634	23,92%	30.392	62,49%	6.608	13,59%	
Altstadt	1.529	489	31,98%	857	56,05%	183	11,97%	
Karlstadt	1.694	361	21,31%	1.026	60,57%	307	18,12%	
Stadtmitte	8.214	2.722	33,14%	4.693	57,13%	799	9,73%	
Pempelfort	18.448	4.359	23,63%	11.714	63,50%	2.375	12,87%	
Derendorf	11.988	2.783	23,21%	7.955	66,36%	1.250	10,43%	
Golzheim	6.761	920	13,61%	4.147	61,34%	1.694	25,06%	
Stadtbezirk 2	34.407	6.967	20,25%	22.181	64,47%	5.259	15,28%	
Flingern Süd	5.435	1.298	23,88%	3.667	67,47%	470	8,65%	
Flingern Nord	12.824	2.865	22,34%	8.321	64,89%	1.638	12,77%	
Düsseltal	16.148	2.804	17,36%	10.193	63,12%	3.151	19,51%	
Stadtbezirk 3	68.207	16.511	24,21%	43.723	64,10%	7.973	11,69%	
Friedrichstadt	11.492	3.183	27,70%	7.173	62,42%	1.136	9,89%	
Unterbilk	12.464	2.992	24,01%	8.018	64,33%	1.454	11,67%	
Hafen	106	8	7,55%	45	42,45%	53	50,00%	
Hamm	2.180	399	18,30%	1.330	61,01%	451	20,69%	
Volmerswerth	1.193	165	13,83%	825	69,15%	203	17,02%	
Bilk	23.061	5.920	25,67%	14.376	62,34%	2.765	11,99%	
Oberbilk	16.238	3.683	22,68%	10.919	67,24%	1.636	10,08%	
Flehe	1.473	161	10,93%	1.037	70,40%	275	18,67%	
Stadtbezirk 4	22.913	3.255	14,21%	14.274	62,30%	5.384	23,50%	
Oberkassel	10.491	1.456	13,88%	6.395	60,96%	2.640	25,16%	
Heerdt	5.289	871	16,47%	3.527	66,69%	891	16,85%	
Lörick	3.993	509	12,75%	2.675	66,99%	809	20,26%	
Niederkassel	3.140	419	13,34%	1.677	53,41%	1.044	33,25%	
Stadtbezirk 5	15.363	1.590	10,35%	7.028	45,75%	6.745	43,90%	
Stockum	2.747	273	9,94%	1.429	52,02%	1.045	38,04%	
Lohausen	1.878	244	12,99%	753	40,10%	881	46,91%	
Kaiserswerth	4.112	558	13,57%	2.136	51,95%	1.418	34,48%	
Wittlaer	2.921	336	11,50%	1.126	38,55%	1.459	49,95%	
Angermund	2.829	140	4,95%	1.243	43,94%	1.446	51,11%	
Kalkum	876	39	4,45%	341	38,93%	496	56,62%	
Stadtbezirk 6	30.717	3.558	11,58%	20.359	66,28%	6.800	22,14%	
Lichtenbroich	2.424	143	5,90%	1.421	58,62%	860	35,48%	
Unterrath	11.158	1.263	11,32%	7.265	65,11%	2.630	23,57%	
Rath	9.482	1.180	12,44%	6.556	69,14%	1.746	18,41%	
Mörsenbroich	7.653	972	12,70%	5.117	66,86%	1.564	20,44%	
Stadtbezirk 7	23.880	2.919	12,22%	14.461	60,56%	6.500	27,22%	
Gerrresheim	15.336	1.826	11,91%	9.881	64,43%	3.629	23,66%	
Grafenberg	3.446	569	16,51%	2.106	61,11%	771	22,37%	
Ludenberg	3.477	460	13,23%	1.851	53,24%	1.166	33,53%	
Hubbelrath	1.621	64	3,95%	623	38,43%	934	57,62%	
Stadtbezirk 8	30.672	3.775	12,31%	20.305	66,20%	6.592	21,49%	
Lierenfeld	5.654	955	16,89%	3.943	69,74%	756	13,37%	
Eller	15.827	1.901	12,01%	11.196	70,74%	2.730	17,25%	
Vennhausen	5.098	452	8,87%	2.909	57,06%	1.737	34,07%	
Unterbach	4.093	467	11,41%	2.257	55,14%	1.369	33,45%	
Stadtbezirk 9	46.275	6.699	14,48%	29.015	62,70%	10.561	22,82%	
Wersten	13.702	2.174	15,87%	8.562	62,49%	2.966	21,65%	
Himmelgeist	734	71	9,67%	392	53,41%	271	36,92%	
Holthausen	6.134	942	15,36%	4.079	66,50%	1.113	18,14%	
Reisholz	1.765	170	9,63%	1.213	68,73%	382	21,64%	
Benrath	8.795	1.047	11,90%	5.606	63,74%	2.142	24,35%	
Urdenbach	5.448	809	14,85%	2.955	54,24%	1.684	30,91%	
Itter	1.036	239	23,07%	483	46,62%	314	30,31%	
Hassels	8.661	1.247	14,40%	5.725	66,10%	1.689	19,50%	
Stadtbezirk 10	11.203	803	7,17%	6.664	59,48%	3.736	33,35%	
Garath	8.684	647	7,45%	5.588	64,35%	2.449	28,20%	
Hellerhof	2.519	156	6,19%	1.076	42,72%	1.287	51,09%	
Gesamtstadt	332.271	57.711	17,37%	208.402	62,72%	66.158	19,91%	

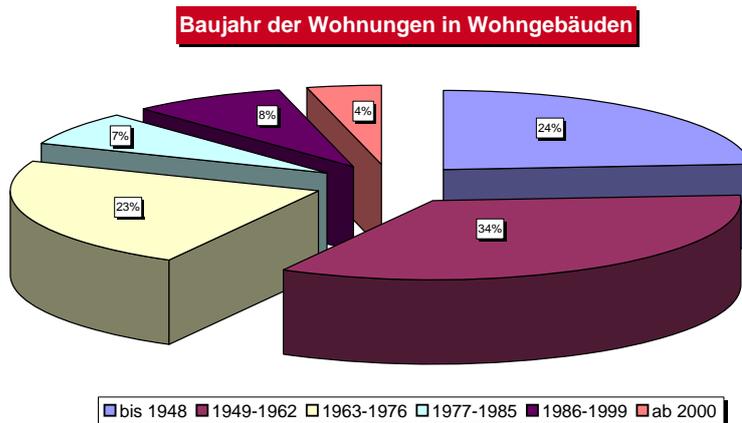
Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

4.5 – 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.

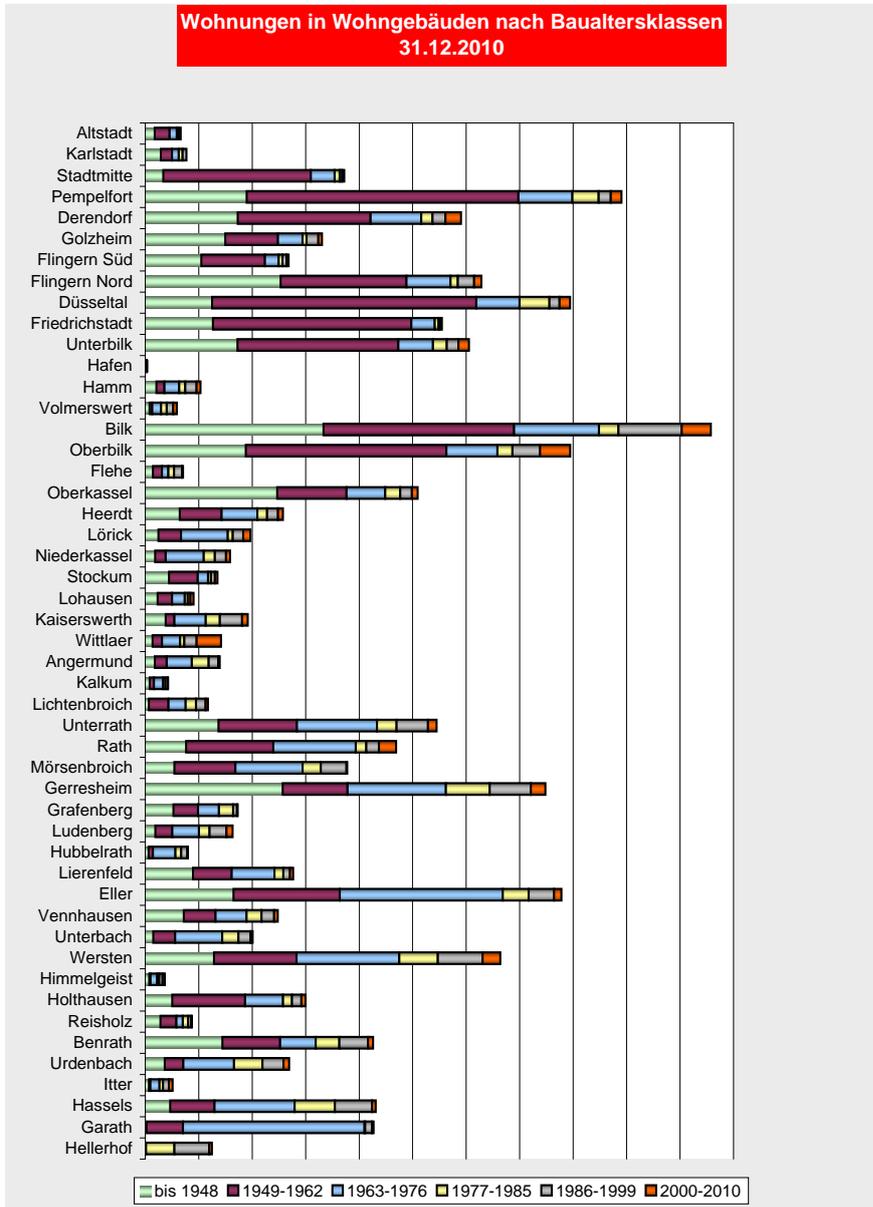
Abbildung 13



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Der Bestand an Wohnungen der Baujahre bis 1976 ist besonders hoch in den Stadtteilen Bilk (16.968 Wohnungen), Pempelfort (15.974 Wohnungen), Düsseldorf (13.998 Wohnungen), Eller (13.370 Wohnungen) und Oberbilk (13.171 Wohnungen). Die meisten Wohnungen aus den Jahren 1977 bis 1985 finden sich in den Stadtteilen Gerresheim (1.640 Wohnungen), Hassels (1.506 Wohnungen), Wersten (1.441 Wohnungen), Düsseldorf (1.119 Wohnungen), Urdenbach (1.065 Wohnungen) und Hellerhof (1.063 Wohnungen). Die neueren Baujahre ab 1986 finden sich insbesondere in den Stadtteilen Bilk (3.454 Wohnungen), Wersten (2.338 Wohnungen), Oberbilk (2.160 Wohnungen) und Gerresheim (2.084 Wohnungen).

Abbildung 14

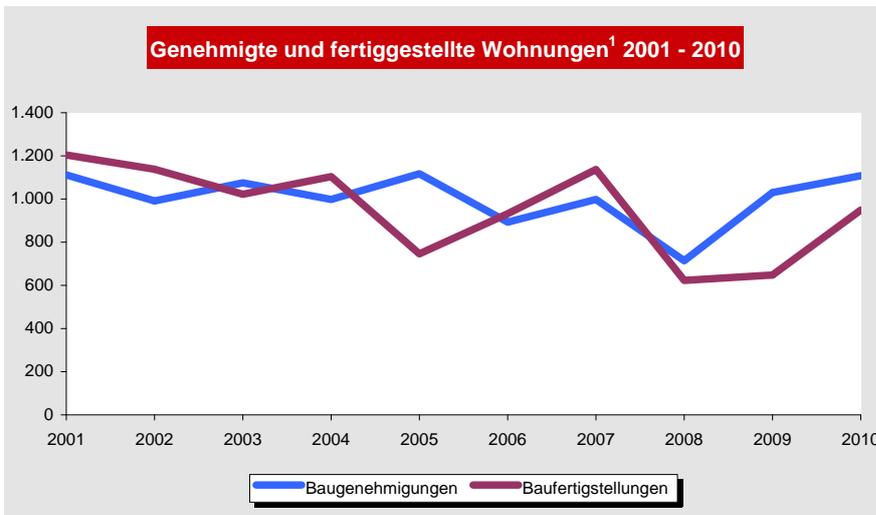


Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

4.6 – Bautätigkeit ¹⁾

Im Jahr 2010 wurden 949 (2009: 648) Wohnungen fertig gestellt. Für 1.108 (2009: 1.030) Wohnungen wurden Baugenehmigungen erteilt, darunter 178 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Jahr 2011 wurden bis November Genehmigungen für 488 Neubauwohnungen erteilt.

Abbildung 15



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Tabelle 11

Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden 2001 11/2011 Neubau				
Jahr	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		Wohnungen
	gesamt	gesamt	davon geförderte Wohnungen	gesamt
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
2010	178	930	170	1.108
11/2011	202	286	138 ²⁾	488

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

¹⁾ Neubau von Wohngebäuden ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

²⁾ Stand Dezember 2011.

30 **Tabelle 12**

Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden 2001 11/2011 Neubau				
Jahr	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		Wohnungen
	gesamt	gesamt	davon geförderte Wohnungen	gesamt
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
2010	87	862	120	949
11/2011	87	67	120 ¹⁾	154

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

Tabelle 13

Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen in den Stadtbezirken 2010 Neubau von Wohngebäuden						
Bezirke	Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Gesamt	
	genehmigt	fertig gestellt	genehmigt	fertig gestellt	genehmigt	fertig gestellt
1	0	0	416	170	416	170
2	3	6	209	283	212	289
3	5	17	35	187	40	204
4	2	1	3	3	5	4
5	26	11	58	80	84	91
6	4	0	3	9	7	9
7	0	7	32	57	32	64
8	57	25	5	14	62	39
9	81	20	102	52	183	72
10	0	0	67	7	67	7

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

¹⁾ Stand Dezember 2011.

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 6,8% im Jahr 2010 verringert. Landesweit betrug der Anteil geförderter Wohnungen 7,9%.

Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand beträgt 6,8%.

Abbildung 16



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 3.641 Sozialwohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindungen enden.

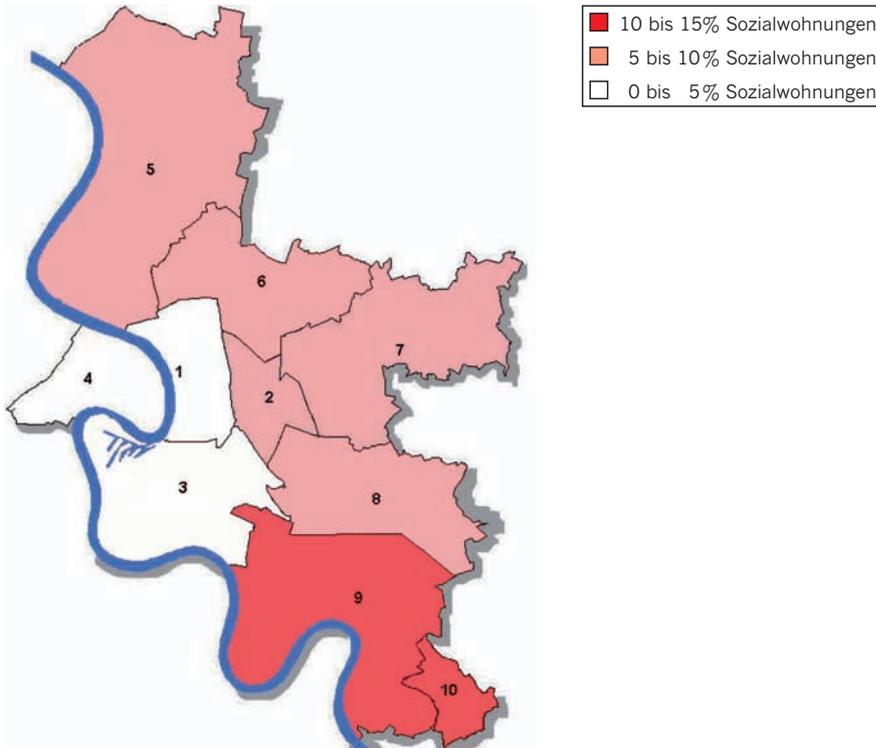
In den kommenden 10 Jahren enden bei 3.641 Wohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Der Sozialwohnungsbestand ist unterschiedlich im Stadtgebiet verteilt. Die höchsten Bestände an geförderten Mietwohnungen weisen die Stadtbezirke 9 (6.514 Wohnungen), 3 (3.060 Wohnungen), 6 (2.753 Wohnungen) und 8 (2.062 Wohnungen) auf. Den geringsten Bestand an geförderten Wohnungen finden sich in den Stadtbezirken 4 (832 Wohnungen) und 5 (860 Wohnungen).

In der Relation zum Gesamtwohnungsbestand im jeweiligen Bezirk weisen allerdings die Stadtbezirk 9 mit 14,1% und 10 mit 13,6% die höchsten Anteile an Sozialwohnungen, die Stadtbezirke 1 mit 2,4% und 4 mit 3,6% die geringsten Anteile auf.

Abbildung 17

Anteil der Sozialwohnungen in den Bezirken 2010



Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

4.7.2 – Regionale Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes

Nach Hochrechnungen der NRW Bank auf Grundlage der Daten von 2010 entwickelt sich der geförderte Wohnungsbestand in den kommenden Jahren wie folgt:

Tabelle 14

Fortschreibung gebundener Mietwohnungsbestand NRW ¹⁾ Düsseldorf und Umgebung		
	2029	2039
Düsseldorf	16.111	15.520
Rhein-Kreis-Neuss	9.683	8.530
Kreis Mettmann	13.901	13.210
Duisburg	18.117	15.980
Krefeld	5.110	4.690
Solingen	3.903	3.730
Mönchengladbach	6.103	5.730

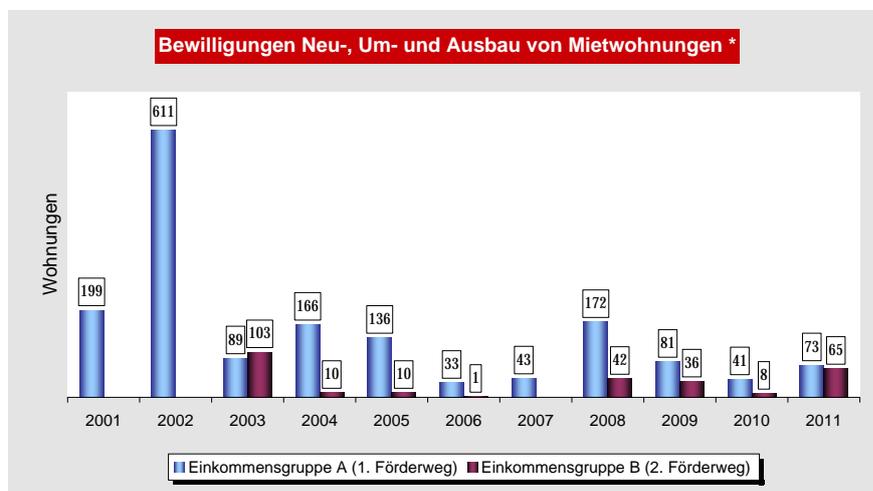
Quelle: NRW.Bank, Preisgebundener Wohnungsbestand 2010

¹⁾ Ausschließlich mit Landesdarlehen geförderte Mietwohnungen für Einkommensgruppe A und B.

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 18



Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Im Jahr 2010 wurden Landesmittel für 49 Wohnungen sowie 16 Wohnheimplätze bewilligt. 41 dieser Wohnungen werden für die Einkommensgruppe A erstellt, 8 Wohnungen für die Einkommensgruppe B. Gruppenwohnungen wurden im Berichtsjahr nicht gefördert.

Im Jahr 2010 wurden 49 Mietwohnungen und 16 Wohnheimplätze gefördert.

Im Jahr 2011 konnten mit Landesmitteln insgesamt 138 Wohnungen gefördert werden, und zwar 73 Wohnungen für die Einkommensgruppe A und 65 Wohnungen für die Einkommensgruppe B.

2011 wurden insgesamt 138 Mietwohnungen gefördert.

* zzgl. 83 Wohnungen der Einkommensgruppe C, bzw. 3. Förderweg (Förderung 2001), 49 Wohnheimplätze (Förderung 2008), 24 Wohnheimplätze (Förderung 2009), 16 Wohnheimplätze (Förderung 2010)

34 **Tabelle 15**

Förderung von Mietwohnungen ¹ in den Stadtbezirken (Bewilligungen)										
Jahr	Stadtbezirke									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	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	-
2010	-	-	16	-	-	-	-	12	-	37
2011	21	27	-	-	-	-	-	62	28	-

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Im Jahr 2010 wurden 132 für die Einkommensgruppe A geförderte Mietwohnungen, davon 18 Gruppenwohnungen, fertig gestellt und bezogen. Ebenfalls bezogen wurden 38 Mietwohnungen für die Einkommensgruppe B.

2011 konnten weitere 120 geförderte Wohnungen bezogen werden, und zwar 86 Wohnungen für die Einkommensgruppe A und 34 Wohnungen für die Einkommensgruppe B.

4.7.4 – Förderung von Wohneigentum

Im Jahr 2010 wurde der Erwerb bzw. der Neubau von 60 Einfamilienhäusern (2009: 44) und 48 (2009: 36) Eigentumswohnungen, also von insgesamt 108 Eigentumsmaßnahmen, gefördert.

Diese Steigerung gelang, obgleich die Landesförderung ab September durch das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr (MWEBWV) ausgesetzt wurde: Anträge auf Eigentumsförderung konnten nur bis zum 15. September gestellt werden, die Bewilligung der bis zu diesem Zeitpunkt beantragten Baudarlehen musste bis zum 30. September erfolgen. Das dennoch positive Gesamtergebnis ist insbesondere auf die Bereitstellung zusätzlicher kommunaler Haushaltsmittel zurückzuführen, die für insgesamt 92 Eigentumsmaßnahmen bewilligt wurden.

Im Jahr 2010 wurden 60 Einfamilienhäuser und 48 Eigentumswohnungen gefördert.

Im Jahr 2010 trotz vorzeitigem Bewilligungsschluss für Landesmittel deutliche Steigerung der Förderzahlen.

¹⁾ Inklusive Wohnheimplätze.

Anfang 2011 änderte sich die Landesförderung grundlegend. Gefördert werden nunmehr ausschließlich Haushalte, die innerhalb der Einkommensgrenzen für die Einkommensgruppe A liegen. Die städtischen Richtlinien wurden daraufhin angepasst. Zielgruppe der geänderten städtischen Förderung sind jetzt Haushalte, die keine Landesförderung erhalten und deren Einkommen die Einkommensgrenze um maximal 50 % überschreiten.

Im Jahr 2011 konnten insgesamt 34 Landesdarlehen und 37 städtische Darlehen bewilligt werden.

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. Von 2008 bis 2010 konnten neben den Landesdarlehen zinsgünstige städtische Darlehen in Anspruch genommen werden. Dabei durften die Einkommensgrenzen um bis zu 70 % überschritten werden.

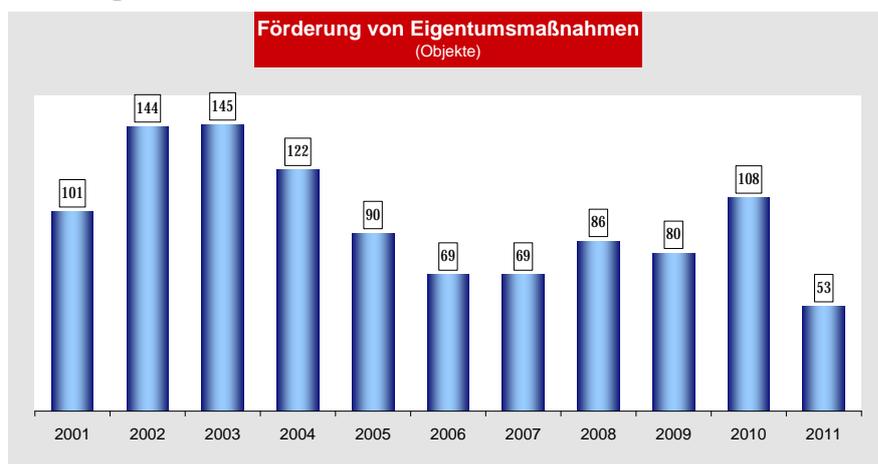
Die Aussetzung der Landesförderung führte dazu, dass auch im städtischen Programm ab dem 15. September keine Anträge mehr möglich waren und nach dem 30. September keine Bewilligungen mehr erteilt wurden.

Trotz dieser zeitlichen Einschränkungen wurden im Jahr 2010 insgesamt 92 (2009: 71) Eigentumsmaßnahmen mit städtischen Darlehen gefördert. In 8 (2009: 12) dieser Fälle wurden die Einkommensgrenzen für eine Landesförderung überschritten, so dass ausschließlich städtische Mittel bewilligt wurden.

92 Eigentumsmaßnahmen wurden mit städtischen Darlehen gefördert.

Aufgrund der geänderten Landesförderung wurden die städtischen Richtlinien im März 2011 geändert. Gefördert werden nunmehr ausschließlich Haushalte, die keine Landesförderung erhalten und die Einkommensgrenze um maximal 50 % überschreiten. Im Jahr 2011 wurden insgesamt 37 städtische Darlehen bewilligt. In 22 Fällen wurden die Anträge vor März 2011 gestellt, so dass nach den alten Bestimmungen gefördert werden konnte.

Abbildung 19



Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

36 4.7.5 – Förderung des Wohnungsbestandes

In Düsseldorf sind mehr als 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.

Förderprogramm des Landes NRW (BestandsInvest)

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 2010 Fördermittel für insgesamt 56 Wohnungen (2009: 135 Wohnungen), im Jahr 2011 für 15 Wohnungen bewilligt werden.

Im Rahmen des Landesförderprogrammes zum Abbau von Barrieren wurden 2010 insgesamt 56 Wohnungen gefördert, 2011 waren es 15 Wohnungen.

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 Laufe des Jahres 2010 wurde zunehmend erkennbar, 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 qualitätsvoller 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.

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

Hierdurch konnten die Förderzahlen deutlich gesteigert werden. So wurden im Jahr 2010 insgesamt 185 Wohnungen (2009: 134) mit städtischen Zuschüssen gefördert. Im Jahr 2011 erhöhte sich die Zahl der geförderten Wohnungen nochmals und lag Ende des Jahres bei 208 geförderten Wohnungen.

2010 wurden 185 Wohnungen mit städtischen Zuschüssen gefördert, im Jahr 2011 waren es 208 Wohnungen.

5 – Wohnungsnachfrage

5.1 – Bevölkerung

37

Ende 2010 wohnten 588.169 (+ 1.011) Personen in Düsseldorf. Diese Einwohner lebten in 322.000 Haushalten. Im Jahr 2011 stieg die Zahl der Einwohner weiter an und lag im November 2011 bei 591.159 (+ 2.990).

In 50% der Haushalte lebt nur eine Person, in weiteren 30% zwei Personen. Der Anteil der Haushalte mit 3 Personen beträgt 9%. Größere Haushalte mit 4 und mehr Personen sind mit 10% vertreten. Der Anteil der Haushalte mit Kindern liegt bei 21%, (10% mit einem Kind, 8% mit 2 Kindern, 3% mit drei und mehr Kindern).

In 80% aller Haushalte leben ein bis zwei Personen.
In 21% der Haushalte leben Kinder.

Im Durchschnitt leben 1,83 Personen in jedem Haushalt.

Das Durchschnittsalter der in Düsseldorf lebenden Personen betrug 42 Jahre und 4 Monate.

Tabelle 16

Entwicklung der Einwohner und Haushalte										
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Einwohner	570.279	571.005	571.660	574.541	577.416	581.858	585.054	586.850	587.158	588.169
Haushalte	308.000	310.796	311.160	318.000	309.000	314.000	319.000	318.000	321.000	322.000

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

38 5.2 – Beschäftigung¹⁾

Ende 2010 arbeiteten 364.788 (2009: 359.937) sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Düsseldorf, Ende 2011 waren es 357.245 Beschäftigte.

202.093 (2009: 198.019) Düsseldorfer waren im Jahr 2010 sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Ende 2011 lag die Zahl der Beschäftigten bei 198.765.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag Ende 2011 bei 357.245.

5.2.1 – Pendler

Die Zahl der Einpendler¹⁾ lag 2010 bei 222.141. 63.661 Düsseldorferinnen und Düsseldorfer arbeiten außerhalb (Auspendler).

5.2.2 – Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote lag am 31.12.2010 bei 9,2% (2009: 9,2%) bezogen auf alle Erwerbspersonen und bei 10,2% (2009: 10,2%), bezogen auf alle abhängig beschäftigten Erwerbspersonen. Im Laufe des Jahres 2011 sind die Arbeitslosenquoten deutlich gesunken und lagen im Dezember bei 8,4% (alle Erwerbspersonen) bzw. 9,3% (abhängig beschäftigte Erwerbspersonen).

Arbeitslosenquote lag Ende 2011 bei 8,4% (alle Erwerbstätigen) bzw. 9,3% (alle abhängig Beschäftigten).

Tabelle 17

Entwicklung der Arbeitslosenquote Angaben in Prozent zum 31.12. des Jahres											
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	12/2011
alle Erwerbspersonen	9,2	9,1	9,7	9,6	12,5 ²⁾	10,9	9,7	9,1	9,2	9,2	8,4
abhängig beschäftigte Erwerbspersonen	10,4	10,3	11,0	11,0	14,2 ²⁾	12,4	10,8	10,1	10,2	10,2	9,3

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

¹⁾ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Berechnung auf Basis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Daher keine Berücksichtigung von Beamten, Selbständigen, 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

Das verfügbare Einkommen je Einwohner Düsseldorfs lag zuletzt (2009) bei 22.520 Euro (2008: 23.095 Euro) und übersteigt damit den Landesdurchschnitt von 19.682 Euro (2008: 19.875 Euro) um 14,4% (2008: 16,2%).

Das verfügbare Einkommen lag zuletzt bei 22.520 Euro.

5.3.1 – Mikrozensus

Aktuelle Einkommensdaten stehen nur im Rahmen des Mikrozensus zur Verfügung. Die Ergebnisse aus 2010 sehen wie folgt aus:

Tabelle 18

Monatliches Nettoeinkommen nach Mikrozensus 2010	
Monatliches Nettoeinkommen	Anteil der Privathaushalte
unter 700 Euro	5 %
700 Euro bis unter 900 Euro	7 %
900 Euro bis unter 1.100 Euro	6 %
1.100 Euro bis unter 1.500 Euro	14 %
1.500 Euro bis unter 2.000 Euro	15 %
2.000 Euro bis unter 2.600 Euro	14 %
2.600 Euro bis unter 4.000 Euro	15 %
4.000 Euro und mehr	13 %

Quelle: IT.NRW

Anteil der potenziell WBS-berechtigten Haushalte

Die Einkommensgrenzen im Sozialen Wohnungsbau werden anhand des Jahres-Brutto-Einkommens der Haushalte geprüft. Dabei gibt es unterschiedliche Abzugsbeträge:

Kategorie I (34% Abzug vom Brutto): Steuerzahlende, die Pflichtbeiträge (oder freiwillige Beiträge $\geq 40,90$ Euro/mtl.) zur Kranken- und Rentenversicherung entrichten.

Kategorie II (22% Abzug): Steuerzahlende, die Pflichtbeiträge (oder freiwillige Beiträge $\geq 40,90$ Euro/mtl.) zur Krankenversicherung entrichten (z. B. Beamte).

Kategorie III (10% Abzug): Personen, die keine Steuern entrichten, aber krankenversichert sind (z. B. Rentner).

Kategorie IV (kein Abzug): Personen, die keine Steuern entrichten und keine Versicherungsbeiträge entrichten.

Zur Einschätzung der potenziell wohnberechtigten Haushalte in Düsseldorf stehen lediglich die Angaben zum monatlichen Nettoeinkommen aus dem Mikrozensus zur Verfügung. In Annäherung an die Ermittlungssystematik der Einkommensgrenzen der Landesförderung sind im Ergebnis rund 50% (161.000) der Düsseldorfer Haushalte potenziell wohnberechtigt: 35% (115.000) Einkommensgruppe A (ehem. 1. Förderweg), 15% (46.000) Einkommensgruppe B (ehemals 2. Förderweg).

Mehr als die Hälfte der Ein-Personen-Haushalte ist demnach potenziell wohnberechtigt. Mindestens ein Drittel der Zwei-, Drei- und Mehr-Personen-Haushalte sind potenziell wohnberechtigt.

40 5.3.2 – Grundsicherung und Leistungen nach SGB II

Im Dezember 2010 bezogen 8.999 Personen in 7.844 Haushalten Leistungen nach dem Grundsicherungsgesetz (2009: 8.382). 64.220 Personen (2009: 62.845) lebten in insgesamt 35.080 Bedarfsgemeinschaften der SGB II Leistungsempfänger. Hier-von waren 47.215 Personen (2009: 46.500) erwerbsfähig.

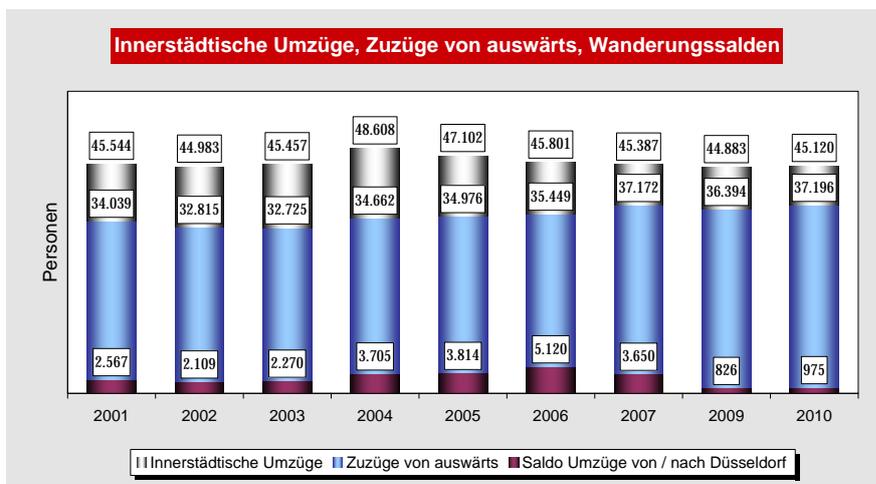
6 – Lage auf dem Wohnungsmarkt

6.1 – Fluktuation

41

Das Wohnungsgeschehen in Düsseldorf war 2010 gekennzeichnet von einer Vielzahl von Umzügen. Die Summe der Wanderungsbewegungen, bezogen auf den Bevölkerungsstand, ergibt eine Fluktuationsrate von 20,2 %. Diese hohe Mobilität lässt weiterhin auf einen funktionierenden Wohnungsmarkt schließen.

Abbildung 20



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

6.1.1 – Umzüge in den Stadtbezirken

Die Umzugshäufigkeit in den Stadtbezirken stellte sich 2010 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 19

Wanderungen und innerstädtische Umzüge 2010 (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	1.604	4.978	5.539	- 561	7.299	6.673	+ 626	21.115	76.009	28
2	1.210	3.550	3.757	- 207	4.251	3.977	+ 274	13.195	56.936	23
3	2.990	6.249	7.237	- 988	9.513	8.587	+ 926	28.327	110.021	26
4	897	1.745	1.526	+ 219	2.943	3.053	- 110	8.419	39.975	21
5	591	1.358	1.151	+ 207	1.739	1.805	- 66	5.286	32.577	16
6	1.454	2.919	2.478	+ 441	2.599	2.606	- 7	9.137	59.018	15
7	998	2.084	1.800	+ 284	1.755	1.890	- 135	6.443	43.841	15
8	1.339	3.147	2.849	+ 298	2.443	2.499	- 56	9.130	56.484	16
9	2.222	4.244	4.031	+ 213	3.895	4.245	- 350	14.393	88.926	16
10	740	801	707	+ 94	759	886	- 127	3.092	24.382	13
Stadt	14.045	31.075	31.075	-	37.196	36.221	+ 975	118.537	588.169	20

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

42 6.1.2 – Wanderungsbeziehungen

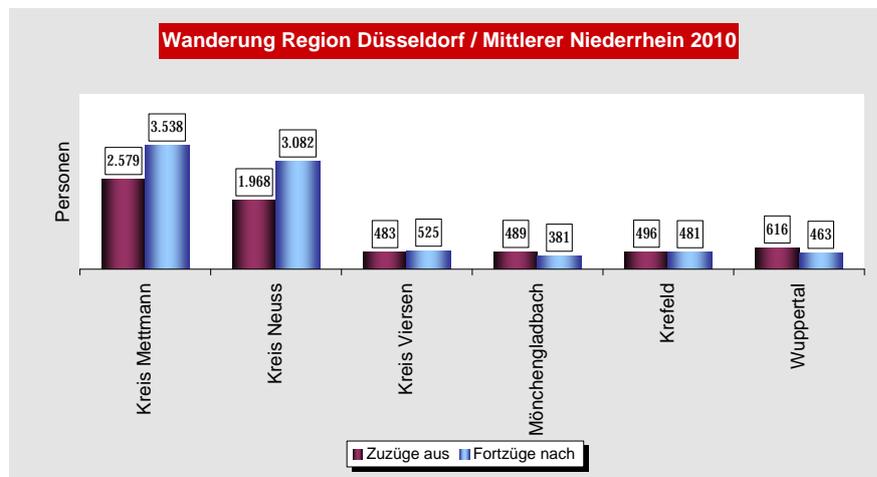
Düsseldorf erfreut sich seit mehreren Jahren einer hohen Anziehungskraft als Wohnort. So waren im Jahr 2010 insgesamt 37.196 (2009: 36.394) Zuzüge zu verzeichnen. 36.221 (2009: 35.568) Einwohner zogen aus Düsseldorf fort, so dass insgesamt ein Wanderungsgewinn von 975 (2009: 826) Einwohnern erzielt wurde.

Düsseldorf hat als Wohnort eine hohe Anziehungskraft.

Düsseldorf erzielte 2010 Wanderungsgewinne (Personen) durch Zuzug aus dem Ausland (+ 4.162), den anderen Bundesländern (+ 1.061, davon 238 aus den neuen Bundesländern) und aus Nordrhein-Westfalen ohne den Regierungsbezirk Düsseldorf (+ 1.955).

Das Wanderungsverhalten innerhalb des Regierungsbezirks Düsseldorf führte in der Summe zu Wanderungsverlusten. So verlor Düsseldorf im Jahr 2010 insgesamt 1.368 Personen an die Umlandgemeinden (2009: 1.564). Dabei wurden aus den kreisfreien Städten des Regierungsbezirks insgesamt 452 Einwohner gewonnen (2009: 342).

Abbildung 21



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf

Während aus den kreisfreien Städten des Regierungsbezirks Einwohner gewonnen wurden, verlor Düsseldorf im Jahr 2010 Einwohner an die angrenzenden Gemeinden der Kreise Mettmann (– 959) und Neuss (– 1.114). Die höchsten negativen Wanderungssalden waren hier bei den 21 bis 45-Jährigen (Kreis Mettmann – 379, Rhein-Kreis Neuss – 636) sowie bei den unter 6-Jährigen (Kreis Mettmann – 191, Rhein-Kreis Neuss – 253) zu verzeichnen. Wanderungsverluste gab es zudem bei den 45 bis 65-Jährigen zugunsten des Kreises Mettmann.

Innerhalb der beiden Kreise waren die größten Wanderungsverluste zugunsten der Gemeinden Meerbusch (– 442), Neuss (– 384), Ratingen (– 283) und Erkrath (– 258) zu verzeichnen.

Spitzenreiter beim Wanderungsverlust 2010 an nicht direkt angrenzende Gemeinden des Regierungsbezirks war die Stadt Willich mit 67 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 2001 bis 2010 insgesamt um 9,6%, die Nebenkosten um 16,5%. Im gleichen Zeitraum stiegen die Gesamtlebenshaltungskosten um 13,7%.

Die Preissteigerung der Nettomieten fiel in den Jahren 2001 bis 2010 geringer aus als die Steigerung der Gesamtlebenshaltungskosten. Die Preissteigerung der Nebenkosten lag allerdings deutlich über dem Index der Gesamtlebenshaltungskosten.

Seit 2001 stiegen in NRW die Gesamtlebenshaltungskosten um 13,7%, die Nettomieten um 9,6% und die Nebenkosten um 16,5%.

Tabelle 20

Verbraucherpreisindex NRW: Allgemein und Entwicklung der Wohnungsmieten 2001 10/2011										
Jahr	Bruttomiete (ohne Garage)				Nebenkosten ²		Insgesamt		Verbraucherpreisindex	
	Netto ¹		Altbau	Neubau	Index	% ³	Index	% ³	Index	% ³
	Insgesamt									
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
2010	105,3	+ 1,3	104,2	105,5	106,7	+ 1,3	105,5	+ 1,3	107,8	+ 1,1
2011	107,1	+ 1,7	106,0	107,2	108,9	+ 2,0	107,3	+ 1,7	110,2	+ 2,2
2001–2011 ⁴		+ 11,1	+ 11,3	+ 11,2		+ 21,7		+ 12,4		+ 17,0

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 2001 – 2010

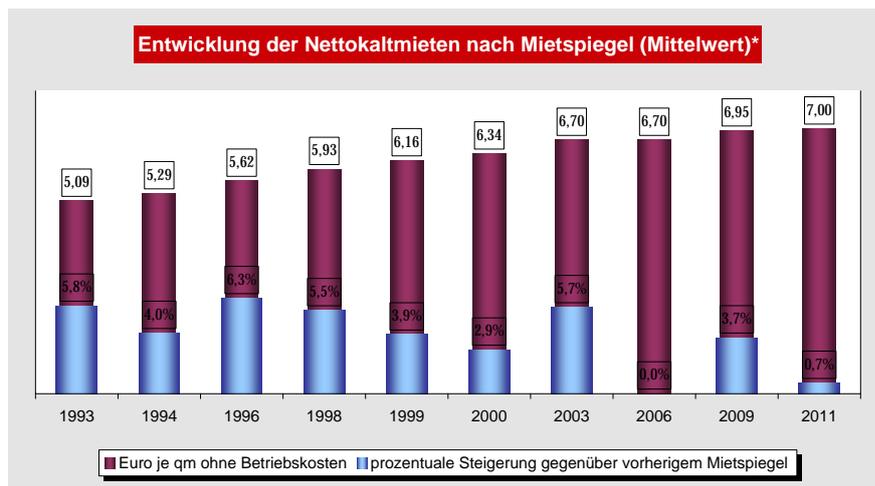
6.2.2 – Mietentwicklung in Düsseldorf nach Mietspiegel

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.

44

Im Juli 2011 wurde ein neuer Mietspiegel herausgegeben. Danach ergibt sich Folgendes:

Abbildung 22



Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

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. In den Jahren 2005 und 2006 wurden dabei neben der Miete und der Wohnungsgröße auch die Standards (normale Ausstattung, gehobene Ausstattung, Möblierung) der angebotenen Wohnungen laut Inserat erfasst.

Danach verfügten 70 bis 80 % der angebotenen Wohnungen über einen normalen Standard. Die Wohnfläche dieser Wohnungen lag im Durchschnitt bei rund 71 qm.

Wohnungen mit gehobenem Standard verfügten durchschnittlich über 90 bis 100 qm. Ihr Anteil am Gesamtangebot der annoncierten Wohnungen lag zwischen 18 % und 25 %.

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

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 Nachmieterstellung, 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 geschuldet, dass Wohnungen die zum angebotenen (hohen) Preis nicht innerhalb eines Monats vermietet und weiter inseriert werden, überproportional in die Auswertung einfließen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Monate September 2010 bis August 2011 dargestellt und mit den Ergebnissen des gleichen Zeitraums der Vorjahre verglichen.

Insgesamt wurden 3.695 (2010: 5.397) Inserate ausgewertet. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Inserate um 30 % gesunken. Dabei ist die Zahl der inserierten 1- und 2-Raum-Wohnungen überproportional zurückgegangen. Die Zahl der ausgewerteten Inserate von Miet-Einfamilienhäusern und Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern blieb dagegen auf Vorjahresniveau.

Insgesamt wurden
3.695 Inserate
ausgewertet.

Aus dem Rückgang der Inserate allein kann allerdings nicht auf eine gleich hohe Verknappung von Mietwohnungen geschlossen werden, da weiterhin ein Medienwechsel der Inserenten von der Zeitungsannonce hin zum Internet beobachtet wird. Insbesondere Makler nutzen verschiedene Medien und Wohnungsportale gleichzeitig. Die Zeitungsannonce wird häufig zur Ansprache der Haushalte genutzt, die in geringerem Umfang Onlineangebote wahrnehmen können oder wollen.

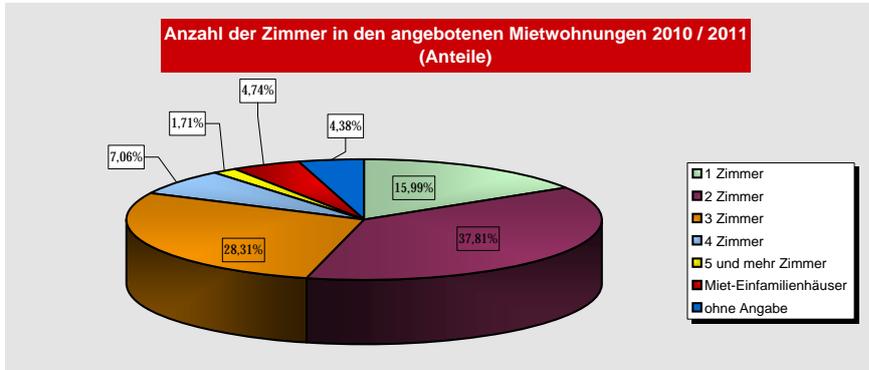
Stichproben bei einem Onlineportal zeigen allerdings, dass auch hier ein Rückgang der Angebote um rund 14 %, ebenfalls mit Schwerpunkt bei den 1- und 2-Raum-Wohnungen, zu verzeichnen ist.

Zusammensetzung der Wohnungsangebote

Die Wohnungsangebote setzen sich zu rund 66 % (2010: 68 %) aus Zwei- und Dreiraumwohnungen zusammen. Wohnungen mit 4 und mehr Wohnräumen, die besonders häufig von Familien mit Kindern nachgefragt werden, finden sich dagegen mit rund 9 % (2010: 7 %) in deutlich geringerem Umfang.

66% der angebotenen
Wohnungen verfügen
über 2 oder 3 Wohn-
räume.

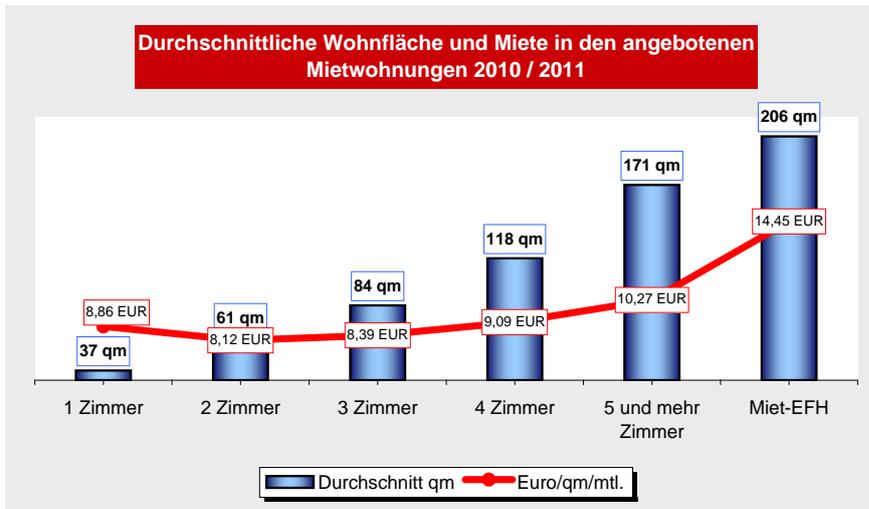
46 **Abbildung 23**



Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

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

Abbildung 24



Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Im Vergleich zu den Vorjahren ist insbesondere bei den großen Wohnungen ein erneuter Anstieg der Angebotsmieten feststellbar. Angesichts der geringeren Angebote schlagen sich hier die Preise der Neubau-Wohnungen besonders nieder. Die Veränderung stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 21

Veränderung der Nettokaltmieten (Mittelwert) 2010/2011						
Größenklasse	Anteil		Nettokaltmiete ¹⁾			
	2010	2011	2010	2011	Veränderung	
bis 45 qm	20,61 %	17,08 %	8,65 EUR	8,93 EUR	+ 0,28 EUR	+ 3,24 %
45 – 60 qm	22,48 %	23,18 %	7,77 EUR	7,87 EUR	+ 0,10 EUR	+ 1,29 %
60 – 75 qm	20,38 %	20,79 %	7,72 EUR	7,90 EUR	+ 0,18 EUR	+ 2,33 %
75 – 90 qm	15,82 %	15,87 %	8,27 EUR	8,23 EUR	- 0,04 EUR	- 0,48 %
90 – 105 qm	7,29 %	6,88 %	8,68 EUR	9,15 EUR	+ 0,47 EUR	+ 5,61 %
105 – 120 qm	4,08 %	4,18 %	9,61 EUR	10,53 EUR	+ 0,92 EUR	+ 9,57 %
mehr als 120 qm	6,08 %	7,21 %	11,37 EUR	11,37 EUR	-	-
Miet-Einfamilienhäuser	3,25 %	4,81 %	14,28 EUR	14,45 EUR	+ 0,17 EUR	+ 1,18 %

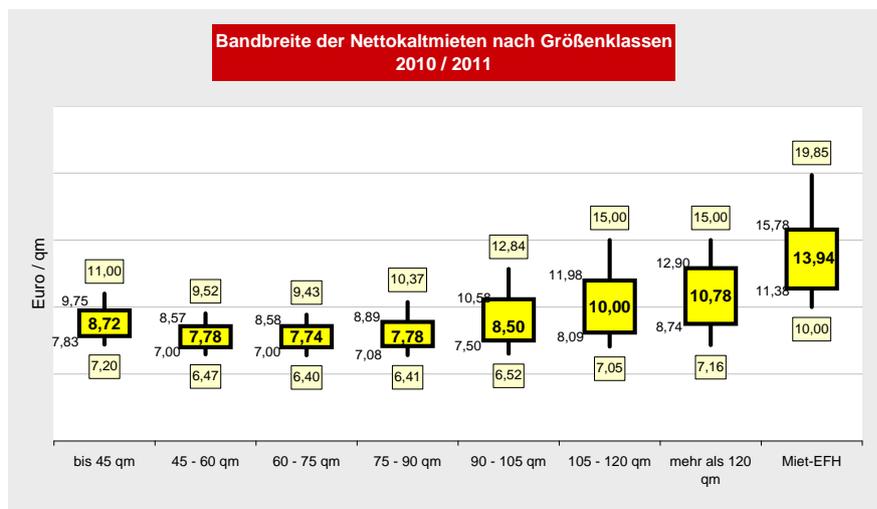
Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Zur Beurteilung der aktuellen Lage sind nachfolgend die Mieten in einer Kasten-
grafik, dem sogenannten 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 (oberes Quartil),
- 50 % Perzentil (Median),
- 25 % Perzentil (unteres Quartil),
- 10 % Perzentil (10 % aller Einzelwerte liegen unter diesem Wert).

Die Box wird dabei von den Werten der Quartile begrenzt und gibt die mittlere
Bandbreite der geforderten Mieten wieder.

Abbildung 25



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.

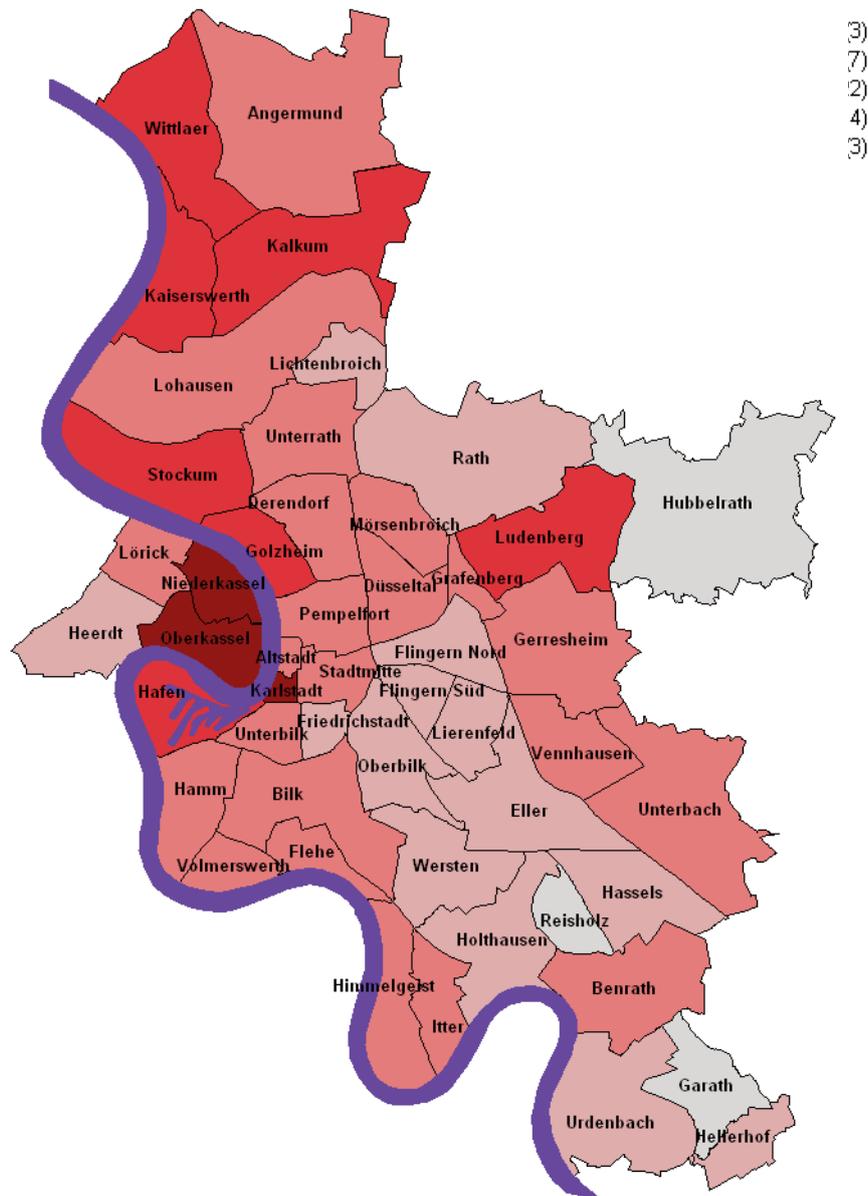
¹⁾ arithmetische Mittelwerte

48 Auswertung nach Stadtteilen

Werden die Mietangebote nach Stadtteilen ausgewertet, ergibt sich ein deutliches Nord-Süd-Gefälle.

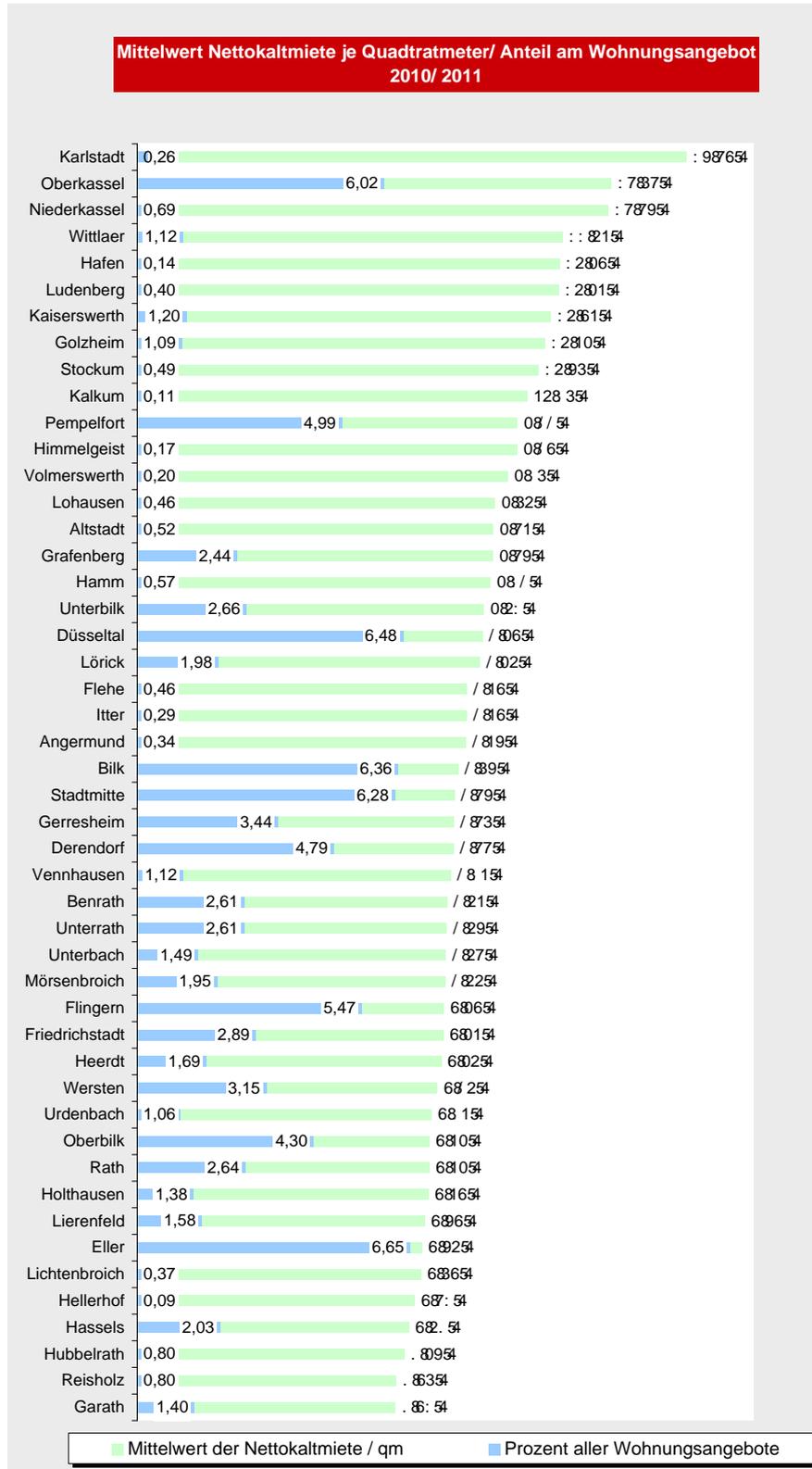
Abbildung 26

**Zeitungsauswertung Angebotsmieten 2010/2011 nach Stadtteilen
Ø Euro/qm netto kalt**



Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Abbildung 27



Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

50

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 (Bilk) und unterem (Eller) Preisniveau.

Tabelle 22

Nettokaltmieten (Mittelwert) und Anteil der Angebote nach Größenklasse in ausgewählten Stadtteilen 2010/2011						
Größenklasse	Oberkassel		Bilk		Eller	
	Miete	Anteil	Miete	Anteil	Miete	Anteil
bis 45 qm	11,02 EUR	3,26 %	8,61 EUR	6,36 %	8,97 EUR	7,83 %
45 – 60 qm	9,99 EUR	2,98 %	8,28 EUR	7,50 %	7,04 EUR	7,98 %
60 – 75 qm	10,61 EUR	4,01 %	7,81 EUR	6,02 %	6,89 EUR	6,42 %
75 – 90 qm	11,58 EUR	7,65 %	8,44 EUR	7,65 %	7,25 EUR	8,17 %
90 – 105 qm	12,24 EUR	12,10 %	7,61 EUR	3,63 %	7,27 EUR	7,26 %
105 – 120 qm	15,14 EUR	13,91 %	10,40 EUR	7,28 %	6,73 EUR	1,32 %
mehr als 120 qm	15,01 EUR	13,95 %	7,79 EUR	3,10 %	–	–
Gesamt	12,32 EUR	6,02 %	8,34 EUR	6,36 %	7,40 EUR	6,65 %

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

6.2.4 – Mietvergleich mit anderen Städten

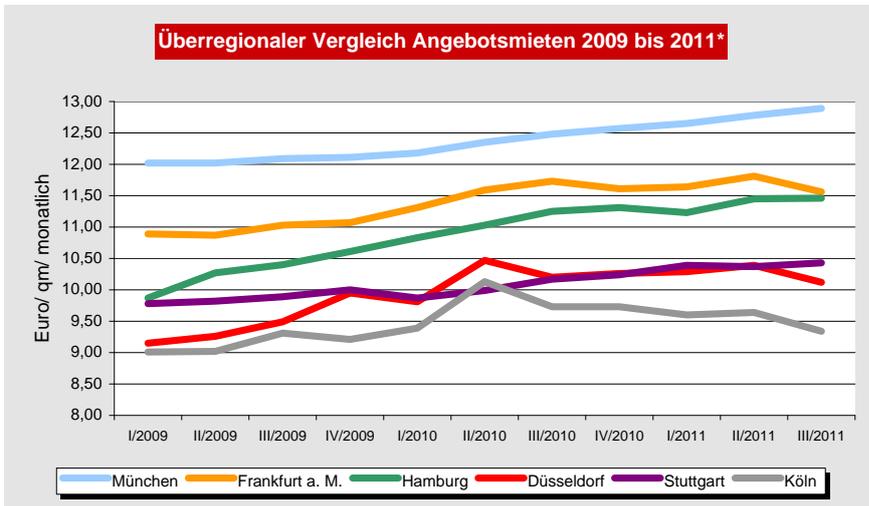
Mietpreisranking durch „empirica“

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 vierten Quartal 2010 für eine Referenzwohnung in Düsseldorf bei 10,26 Euro je Quadratmeter. Höhere Mieten wurden nur in München (12,57 Euro), Frankfurt am Main (11,61 Euro), Hamburg (11,31 Euro) und Heidelberg (10,93 Euro) erzielt.

Im Jahr 2011 blieben in Düsseldorf die Mieten für die hier untersuchten Wohnungen relativ stabil und lagen zwischen 10,29 Euro (erstes Quartal) und 10,12 Euro je Quadratmeter (drittes Quartal). München und Hamburg weisen dagegen weiterhin steigende Mieten auf. In Köln sanken die Mieten für die Referenzwohnungen.

Abbildung 28



Quelle: empirica „Miet- und Kaufpreistracking“

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

Preisspiegel 2011 des „RDM“ (Ring Deutscher Makler)

Auf Basis der im Jahr 2010 erhobenen Daten veröffentlichte der Ring Deutscher Makler den Preisspiegel 2011. Dieser weist für eine 75 Quadratmeter große, freifinanzierte Wohnung folgende Wohnungsmieten in der Region aus:

Tabelle 23

Nettokaltemieten in Düsseldorf und der Region Preisspiegel 2011 des RDM						
Stadt	mittlere Wohnlage		gute Wohnlage		Sonderlagen ¹⁾	
	Neubau/ Erstbezug	Wiedervermietung/ Neuvertragsmiete	Neubau/ Erstbezug	Wiedervermietung/ Neuvertragsmiete	Neubau/ Erstbezug	Wiedervermietung/ Neuvertragsmiete
Düsseldorf	10,50 EUR	8,00 EUR	13,00 EUR	11,00 EUR	18,00 EUR	14,50 EUR
Neuss	7,50 EUR	6,70 EUR	8,20 EUR	7,90 EUR	10,00 EUR	10,00 EUR
Mönchengladbach	6,50 EUR	5,50 EUR	7,50 EUR	6,50 EUR	9,00 EUR	8,00 EUR
Krefeld	6,50 EUR	5,00 EUR	7,00 EUR	6,20 EUR	8,00 EUR	8,00 EUR
Ratingen	8,80 EUR	6,70 EUR	9,50 EUR	8,50 EUR	–	10,00 EUR
Mettmann	8,50 EUR	7,10 EUR	9,00 EUR	7,40 EUR	9,40 EUR	8,50 EUR

Quelle: Preisspiegel 2011, RDM – Ring Deutscher Makler

¹⁾ ohne Quadratmeter-Begrenzung

52 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.

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 24

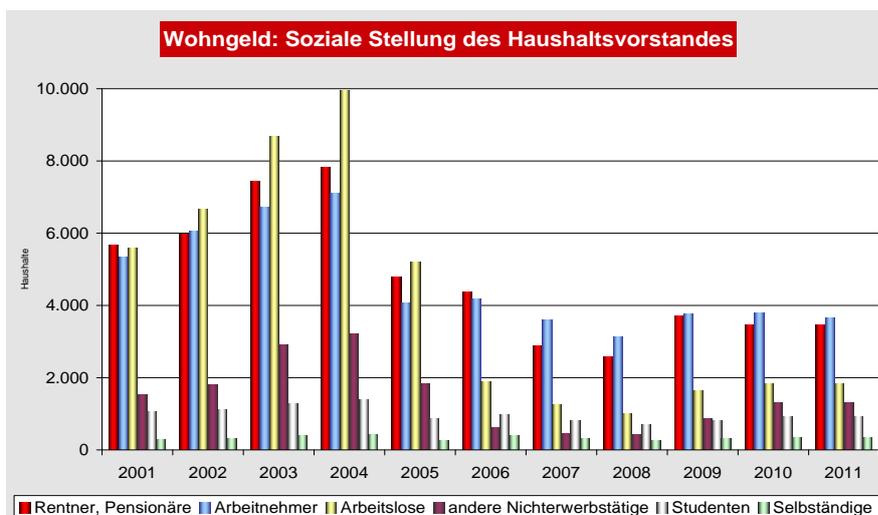
Wohngeld: Anzahl der Personen im Haushalt						
Jahr	Haushalte gesamt	davon Haushalte mit ... Personen				
		1	2	3	4	5 und mehr
2005	16.999	9.734	2.925	1.781	1.483	1.076
		(57,3%)	(17,2%)	(10,5%)	(8,7%)	(6,3%)
2006	12.427	6.729	2.000	1.430	1.287	981
		(54,1%)	(16,1%)	(11,5%)	(10,4%)	(7,9%)
2007	9.294	4.705	1.527	1.092	1.106	864
		(50,6%)	(16,4%)	(11,7%)	(11,9%)	(9,3%)
2008	8.086	4.327	1.430	946	893	490
		(53,5%)	(17,7%)	(11,7%)	(11,0%)	(6,1%)
2009	11.074	5.811	2.124	1.326	1.214	599
		(52,5%)	(19,2%)	(12,0%)	(11,0%)	(5,4%)
2010	11.665	5.739	2.241	1.405	1.297	983
		(49,2%)	(19,2%)	(12,0%)	(11,1%)	(8,4%)
2011	11.182	5.260	2.285	1.419	1.252	966
		(47,0%)	(20,4%)	(12,7%)	(11,2%)	(8,6%)

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

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 29

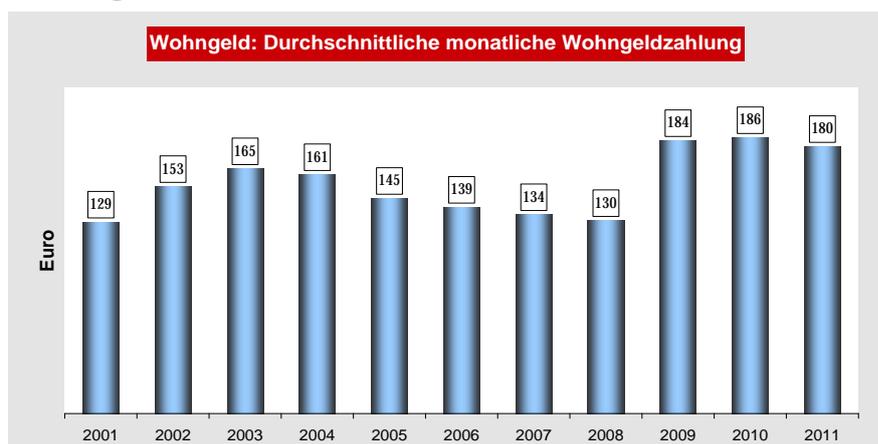


6.3.3 – Durchschnittliche Wohngeldzahlung

Zur Senkung der Belastung durch Wohnkosten wurde im Durchschnitt ein monatliches Wohngeld von 186 Euro im Jahr 2010 und 180 Euro im Jahr 2011 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%. Im Jahr 2010 wurde insgesamt 15,85 Millionen Euro Wohngeld gezahlt, im Jahr 2011 waren es 15,43 Millionen Euro. Über 70% der Wohngeldempfänger bewohnten eine freifinanzierte Wohnung.

Im Durchschnitt wurde ein monatliches Wohngeld von 186 Euro im Jahr 2010 und 180 Euro im Jahr 2011 gezahlt.

Abbildung 30



54 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. 30 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.

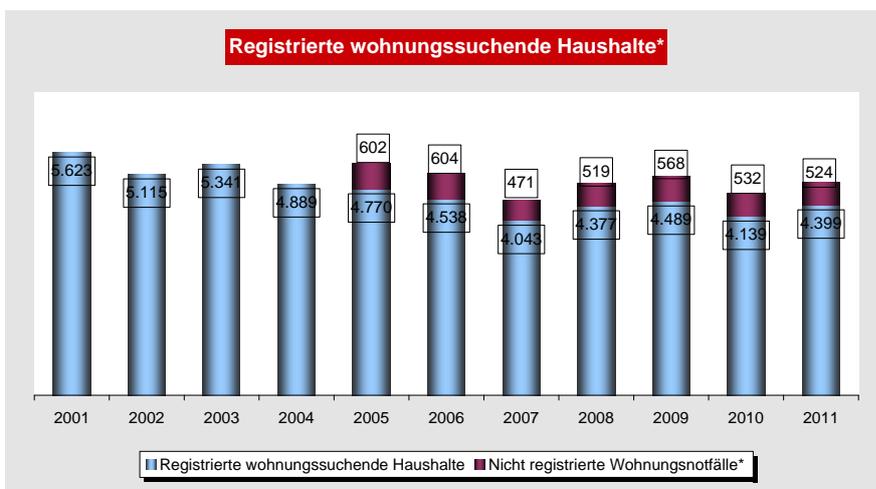
Bei den Wohnungen mit städtischem Besetzungsrecht (i.d.R. für 15 Jahre nach Bezugsfertigkeit) erfolgt die Vergabe nach der Dringlichkeit des Vermittlungsfalls. Dabei wird unterschieden nach den Kategorien Wohnungsnotfall (z. B. allein stehende Schwangere ohne Wohnung, Alleinerziehende ohne Wohnung, innerhalb 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.

Zahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte

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

Abbildung 31



Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

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

Am Jahresende 2010 waren 4.139 Haushalte beim Wohnungsamt als wohnungssuchend registriert, Ende 2011 waren es 4.399. Zusätzlich müssen weitere obdachlose und Aussiedler-Haushalte in Notunterkünften mit „Normalwohnraum“ versorgt werden (Ende 2010: 532 Haushalte, Ende 2011: 524 Haushalte).

Ende 2010 waren 4.139 Haushalte als wohnungssuchend registriert, Ende 2011 waren es 4.399 Haushalte.

Tabelle 25

Dringlichkeitsstufe der vorgemerkten wohnungssuchenden Haushalte			
	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Wohnungssuchende Haushalte gesamt	5.057	4.671	4.923
davon Wohnungsnotfälle (inkl. Haushalte in Notunterkünften)	1.542	1.540	1.619
davon Dringlichkeitsfälle	847	810	1.042
davon Verbesserungswunsch	2.668	2.321	2.262

Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

56 Personenkreise und Haushaltsgröße der wohnungssuchenden Haushalte

Mehr als Dreiviertel der wohnungssuchenden Haushalte unterschreiten die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus um mehr als 20% und sind damit dringend auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Zudem lag der Anteil ausländischer Haushalte mit 33% erheblich über dem städtischen Durchschnitt von 17%. Entsprechend groß ist der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe bei der Belegung öffentlich geförderter Wohnungen.

Mehr als Dreiviertel der wohnungssuchenden Haushalte sind minderverdienend.

Abbildung 32



Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

* Mehrfachnennungen möglich.

Vermittlungsergebnisse

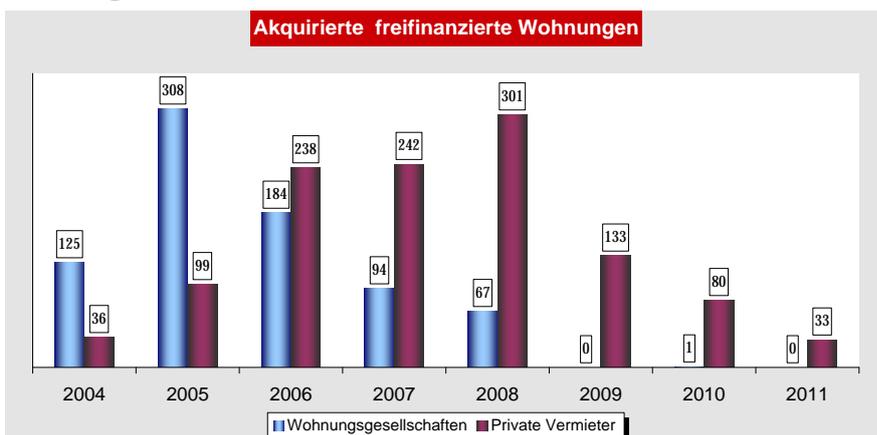
Die Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen haben bei der Belegung von Wohnungen einen hohen Stellenwert, lassen sich aber nicht immer erreichen. So können vor allem in den Großsiedlungen, aber auch in einzelnen größeren Wirtschaftseinheiten, Integrationsprobleme durch Konzentration sozialer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

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 Personenkreise 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 33



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

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.

Im Jahr 2010 war die Resonanz auf dieses neue Programm so groß, dass bereits vor Jahresende der zur Verfügung stehende Zuschussrahmen ausgeschöpft war und für 41 Wohnungen Belegungs- und Mietpreisbindungen erworben werden konnten. Die durchschnittliche Zuschusshöhe lag bei rund 25.600 Euro.

Im Jahr 2011 konnten Belegungs- und Mietpreisbindungen für weitere 21 Wohnungen erworben werden. Im Durchschnitt wurde für jede Wohnung ein Zuschuss in Höhe von rund 24.500 Euro gewährt.

Im Jahr 2010 wurden Mietpreis- und Belegungsbindungen für 41 Wohnungen erworben, im Jahr 2011 für 21 Wohnungen.

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 6,8% 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).

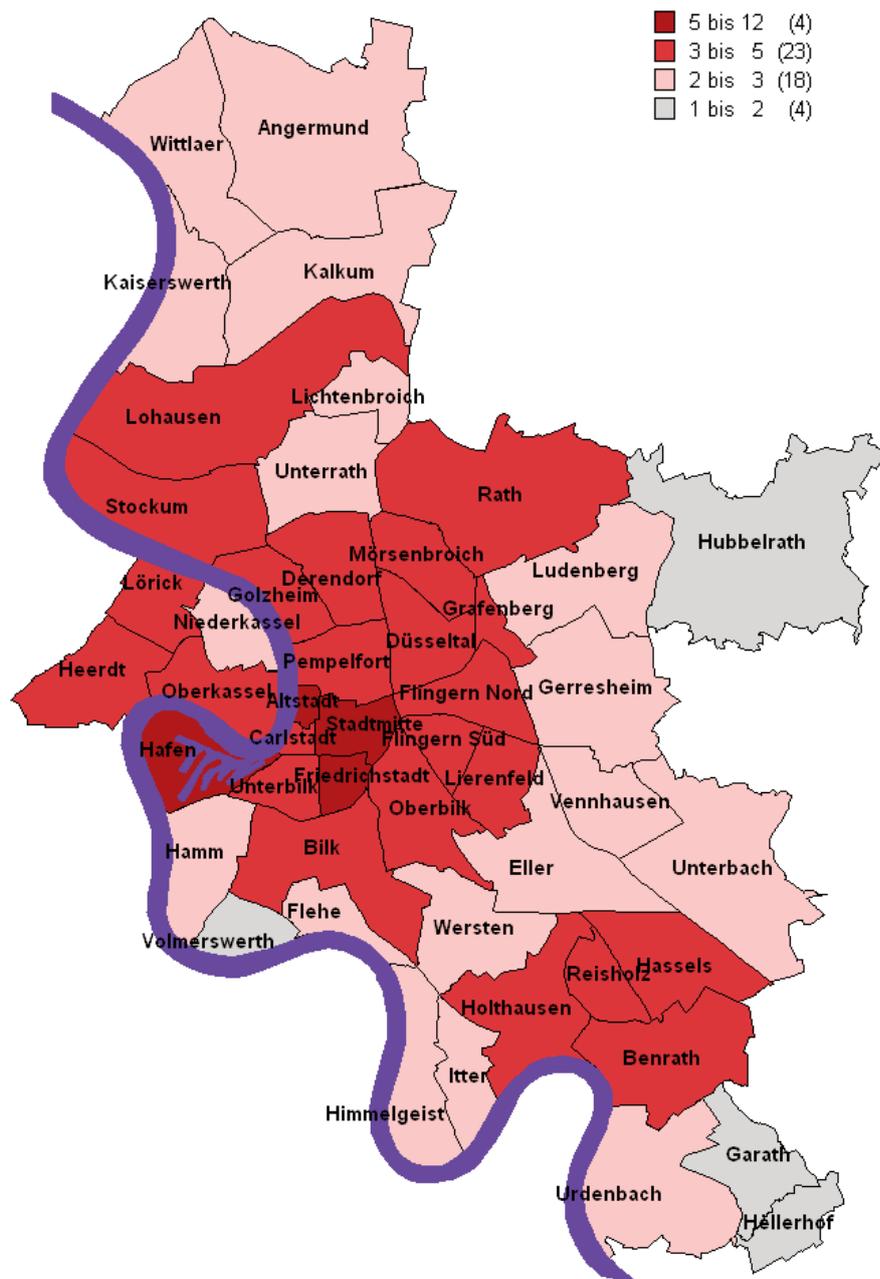
Herleitung der Leerstandsquote anhand der Daten des lokalen Stromversorgers.

Die Auswertung der Stadtwerke Düsseldorf zu den Verbrauchsstellen für Wohnraum, die zum 01.09.2011 abgemeldet waren bzw. vorübergehend vom Hauseigentümer übernommen wurden, weist eine Quote von 4,06% (2010: 4,17%) aus. Wird der Zeitraum von mehr als 3 Monaten betrachtet, ist es eine Quote von 3,35% (2010: 3,21%), bei mehr als 6 Monaten sind es 2,93% (2010: 2,64%). Auf Stadtbezirksebene liegt der Maximalwert mit 5,52% (zum Stichtag), 4,60% (> 3 Monate) bzw. 3,99% (> 6 Monate) weiterhin im Stadtbezirk 1.

Leerstandsquoten zum Stichtag 4,06%
> 3 Monate = 3,35%
> 6 Monate = 2,93%

Abbildung 34

Leerstandsquote in den Stadtteilen < 3 Monate
09/2011



Quelle: Stadtwerke Düsseldorf, Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

Tabelle 26

Leerstandsquote in den Stadtteilen 09/2011				
Auswertung Leeranlagen				
Stadtteil	zum Stichtag	länger als 3 Monate	länger als 6 Monate	
11	Altstadt	8,21	6,00	4,82
12	Karlstadt	5,40	4,67	4,05
13	Stadtmitte	8,13	6,93	6,01
14	Pempelfort	5,04	4,17	3,65
15	Derendorf	4,50	3,75	3,38
16	Golzheim	4,50	3,77	3,06
Bezirk 1				
21	Flingern Süd	4,65	3,79	3,25
22	Flingern Nord	4,52	3,72	3,19
23	Düsseltal	4,44	3,62	3,10
Bezirk 2				
31	Friedrichstadt	6,19	5,13	4,53
32	Unterbilk	4,96	4,13	3,59
33	Hafen	13,95	11,16	9,77
34	Hamm	3,32	2,78	2,45
35	Volmerswerth	1,66	1,42	1,19
36	Bilk	3,72	3,03	2,67
37	Oberbilk	4,43	3,63	3,06
38	Flehe	2,68	2,24	2,13
Bezirk 3				
41	Oberkassel	4,10	3,52	3,15
42	Heerd	4,86	4,05	3,56
43	Lörrick	3,78	3,24	2,88
44	NiederKassel	2,80	2,44	2,27
Bezirk 4				
51	Stockum	3,89	3,52	3,20
52	Lohausen	3,93	3,28	2,81
53	Kaiserswerth	2,94	2,53	2,18
54	Wittlaer	2,81	2,17	1,93
55	Angermund	2,96	2,53	2,40
56	Kalkum	2,43	2,22	2,00
Bezirk 5				
61	Lichtenbroich	3,01	2,48	2,23
62	Unterrath	3,35	2,76	2,40
63	Rath	3,92	3,27	2,78
64	Mörsenbroich	3,67	3,28	2,99
Bezirk 6				
71	Gerresheim	3,04	2,42	2,14
72	Grafenberg	3,85	3,32	2,94
73	Ludenberg	2,64	2,11	1,97
74	Hubbelrath	1,67	1,38	1,15
Bezirk 7				
81	Lierenfeld	4,64	3,83	3,47
82	Eller	3,63	2,87	2,49
83	Vennhausen	2,62	2,33	2,03
84	Unterbach	2,80	2,31	2,05
Bezirk 8				
91	Wersten	3,21	2,74	2,38
92	Himmelgeist	3,30	2,83	2,59
93	Holthausen	3,68	3,02	2,66
94	Reisholz	6,17	3,68	3,38
95	Benrath	3,77	3,07	2,71
96	Urdenbach	2,52	2,00	1,68
97	Itter	3,02	2,56	2,47
98	Hassels	3,82	3,23	2,79
Bezirk 9				
101	Garath	1,98	1,50	1,32
102	Hellerhof	2,09	1,71	1,59
Bezirk 10				
Stadt gesamt		4,06	3,35	2,93

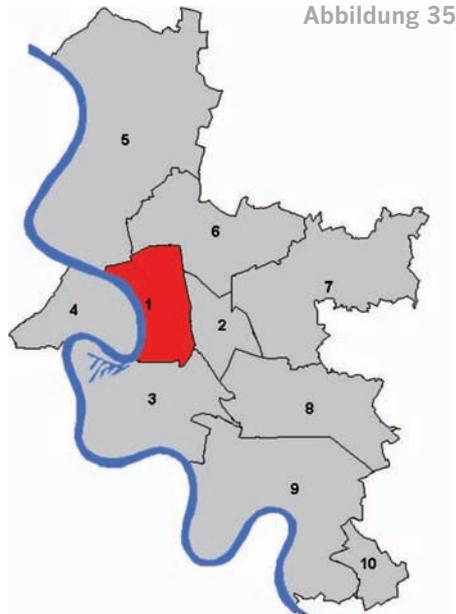
Quelle: Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf

7 – Bezirksprofile

Stadtbezirk 1

Stadtteile

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



61

Tabelle 27

Kennzahlen Stadtbezirk 1				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Einwohner	Personen	31.12.2010	76.009	588.169
Einwohner je qkm	Personen	31.12.2010	6.697	2.708
Anteil der Ausländer	%	31.12.2010	20,8	17,4
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2010	3.879	32.924
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2010	4.807	56.282
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2010	35.188	229.902
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2010	14.964	123.473
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2010	11.578	96.043
75 Jahre und älter	Personen	31.12.2010	5.593	49.545
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2010	+ 263	+ 1.011
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2010	6.969	64.220
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2010	1.137	8.999
Arbeitslose	Personen	31.12.2010	3.461	27.916
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2010	27.747	198.019
Fläche	qkm	31.12.2010	11,35	217,21
■ davon Wohnbauflächen	%	31.12.2010	18,6	18,0
Wohnungsbestand gesamt	Anzahl	31.12.2010	48.463	332.271
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2010	1.323	42.610
Eigentumsquote	%	31.12.2010	11,57	18,08
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2010	66,69	70,98
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2010	42,67	40,10
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2010	1,56	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2010	4.285	1.530
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2010	2,42	6,8
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2011	4,60	3,35

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

62 **Stadtbezirk 2****Stadtteile**

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

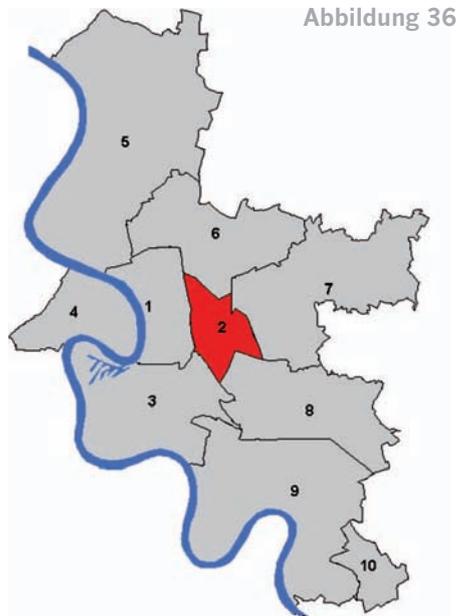


Tabelle 28

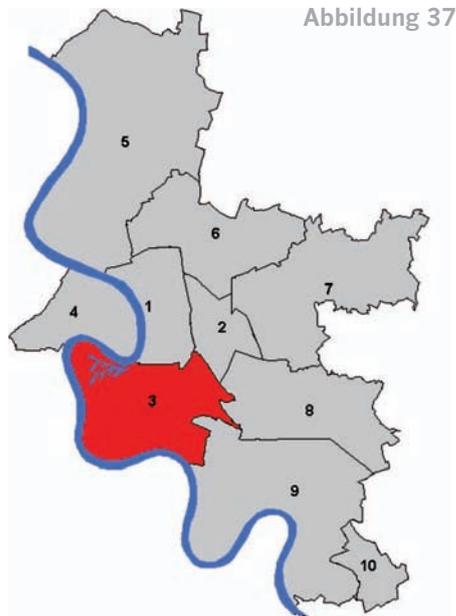
Kennzahlen Stadtbezirk 2				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Einwohner	Personen	31.12.2010	56.936	588.169
Einwohner je qkm	Personen	31.12.2010	7.930	2.708
Anteil der Ausländer	%	31.12.2010	19,8	17,4
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2010	3.384	32.924
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2010	4.849	56.282
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2010	24.447	229.902
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2010	11.291	123.473
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2010	8.709	96.043
75 Jahre und älter	Personen	31.12.2010	4.256	49.545
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2010	+ 200	+ 1.011
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2010	7.622	64.220
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2010	1.066	8.999
Arbeitslose	Personen	31.12.2010	3.231	27.916
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2010	19.495	198.019
Fläche	qkm	31.12.2010	7,18	217,21
■ davon Wohnbauflächen	%	31.12.2010	32,0	18,0
Wohnungsbestand gesamt	Anzahl	31.12.2010	34.407	332.271
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2010	899	42.610
Eigentumsquote	%	31.12.2010	10,99	18,08
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2010	68,19	70,98
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2010	41,42	40,10
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2010	1,65	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2010	4.792	1.530
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2010	5,25	6,8
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2011	3,68	3,35

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



63

Tabelle 29

Kennzahlen Stadtbezirk 3				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Einwohner	Personen	31.12.2010	110.021	588.169
Einwohner je qkm	Personen	31.12.2010	4.546	2.708
Anteil der Ausländer	%	31.12.2010	21,6	17,4
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2010	5.758	32.924
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2010	7.938	56.282
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2010	52.292	229.902
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2010	21.587	123.473
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2010	14.956	96.043
75 Jahre und älter	Personen	31.12.2010	7.490	49.545
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2010	+ 79	+ 1.011
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2010	12.796	64.220
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2010	1.813	8.999
Arbeitslose	Personen	31.12.2010	5.875	27.916
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2010	40.010	198.019
Fläche	qkm	31.12.2010	24,2	217,21
■ davon Wohnbauflächen	%	31.12.2010	15,5	18,0
Wohnungsbestand gesamt	Anzahl	31.12.2010	68.207	332.271
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2010	2.439	42.610
Eigentumsquote	%	31.12.2010	9,93	18,08
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2010	62,46	70,98
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2010	38,72	40,10
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2010	1,61	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2010	2.818	1.530
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2010	4,49	6,8
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2011	3,70	3,35

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

64 **Stadtbezirk 4****Stadtteile**

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

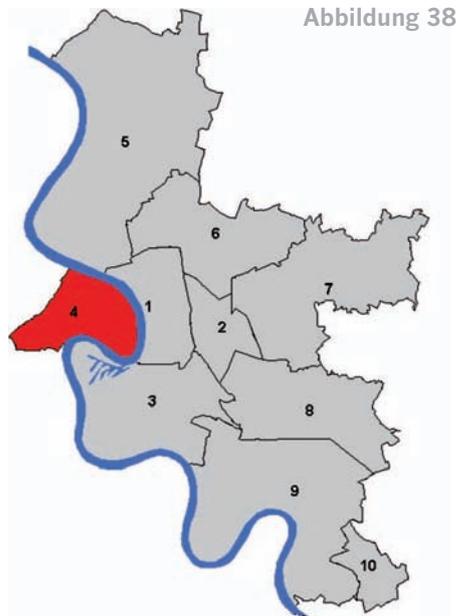


Tabelle 30

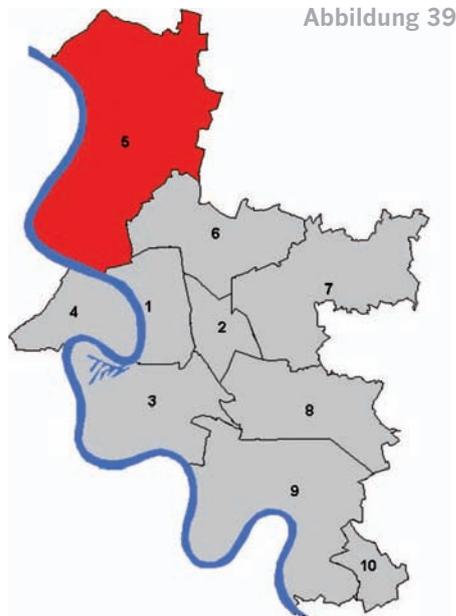
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Einwohner	Personen	31.12.2010	39.975	588.169
Einwohner je qkm	Personen	31.12.2010	3.123	2.708
Anteil der Ausländer	%	31.12.2010	19,0	17,4
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2010	2.503	32.924
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2010	3.669	56.282
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2010	14.512	229.902
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2010	8.014	123.473
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2010	7.203	96.043
75 Jahre und älter	Personen	31.12.2010	4.074	49.545
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2010	+ 128	+ 1.011
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2010	1.994	64.220
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2010	332	8.999
Arbeitslose	Personen	31.12.2010	1.046	27.916
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2010	12.321	198.019
Fläche	qkm	31.12.2010	12,8	217,21
■ davon Wohnbauflächen	%	31.12.2010	20,2	18,0
Wohnungsbestand gesamt	Anzahl	31.12.2010	22.913	332.271
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2010	2.631	42.610
Eigentumsquote	%	31.12.2010	21,13	18,08
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2010	78,14	70,98
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2010	44,79	40,10
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2010	1,74	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2010	1.790	1.530
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2010	3,63	6,8
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2011	3,45	3,35

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 5

Stadtteile

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



65

Tabelle 31

Kennzahlen Stadtbezirk 5				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Einwohner	Personen	31.12.2010	32.577	588.169
Einwohner je qkm	Personen	31.12.2010	639	2.708
Anteil der Ausländer	%	31.12.2010	12,1	17,4
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2010	1.938	32.924
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2010	4.508	56.282
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2010	10.168	229.902
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2010	7.086	123.473
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2010	5.839	96.043
75 Jahre und älter	Personen	31.12.2010	3.038	49.545
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2010	+ 96	+ 1.011
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2010	897	64.220
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2010	170	8.999
Arbeitslose	Personen	31.12.2010	528	27.916
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2010	8.856	198.019
Fläche	qkm	31.12.2010	50,96	217,21
■ davon Wohnbauflächen	%	31.12.2010	11,5	18,0
Wohnungsbestand gesamt	Anzahl	31.12.2010	15.363	332.271
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2010	6.929	42.610
Eigentumsquote	%	31.12.2010	39,32	18,08
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2010	97,59	70,98
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2010	46,02	40,10
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2010	2,12	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2010	301	1.530
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2010	5,6	6,8
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2011	2,72	3,35

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

66 **Stadtbezirk 6****Stadtteile**

061 – Lichtenbroich

062 – Unterrath

063 – Rath

064 – Mörsenbroich

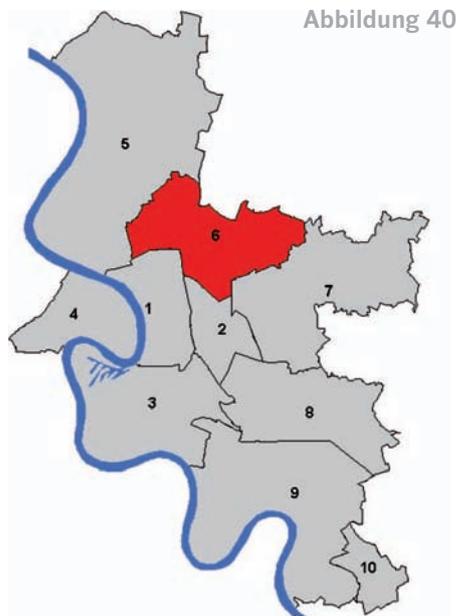


Tabelle 32

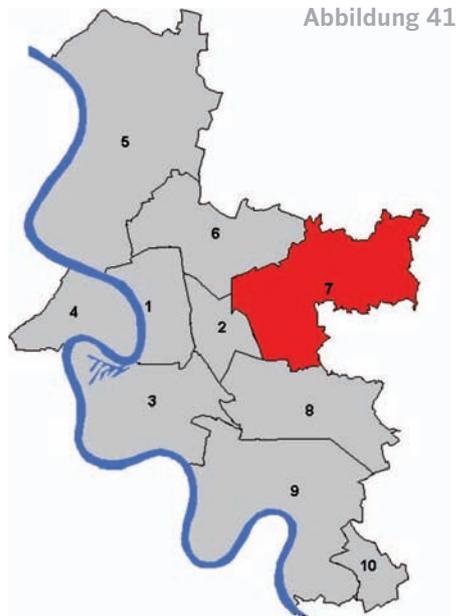
Kennzahlen Stadtbezirk 6				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Einwohner	Personen	31.12.2010	59.018	588.169
Einwohner je qkm	Personen	31.12.2010	3.028	2.708
Anteil der Ausländer	%	31.12.2010	17,2	17,4
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2010	3.297	32.924
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2010	6.586	56.282
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2010	20.551	229.902
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2010	13.021	123.473
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2010	10.129	96.043
75 Jahre und älter	Personen	31.12.2010	5.434	49.545
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2010	+ 365	+ 1.011
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2010	7.369	64.220
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2010	970	8.999
Arbeitslose	Personen	31.12.2010	2.998	27.916
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2010	19.008	198.019
Fläche	qkm	31.12.2010	19,49	217,21
■ davon Wohnbauflächen	%	31.12.2010	23,7	18,0
Wohnungsbestand gesamt	Anzahl	31.12.2010	30.717	332.271
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2010	5.775	42.610
Eigentumsquote	%	31.12.2010	21,97	18,08
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2010	71,11	70,98
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2010	37,01	40,10
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2010	1,92	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2010	1.576	1.530
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2010	8,96	6,8
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2011	3,04	3,35

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

Stadtbezirk 7

Stadtteile

- 071 – Gerresheim
- 072 – Grafenberg
- 073 – Ludenberg
- 074 – Hubbelrath



67

Tabelle 33

Kennzahlen Stadtbezirk 7				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Einwohner	Personen	31.12.2010	43.841	588.169
Einwohner je qkm	Personen	31.12.2010	1.567	2.708
Anteil der Ausländer	%	31.12.2010	10,9	17,4
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2010	2.266	32.924
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2010	4.883	56.282
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2010	14.201	229.902
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2010	10.207	123.473
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2010	8.143	96.043
75 Jahre und älter	Personen	31.12.2010	4.141	49.545
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2010	+ 27	+ 1.011
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2010	3.420	64.220
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2010	426	8.999
Arbeitslose	Personen	31.12.2010	1.541	27.916
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2010	14.273	198.019
Fläche	qkm	31.12.2010	27,97	217,21
■ davon Wohnbauflächen	%	31.12.2010	15,1	18,0
Wohnungsbestand gesamt	Anzahl	31.12.2010	23.880	332.271
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2010	5.036	42.610
Eigentumsquote	%	31.12.2010	27,04	18,08
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2010	77,83	70,98
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2010	42,39	40,10
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2010	1,84	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2010	854	1.530
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2010	7,04	6,8
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2011	2,44	3,35

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

68 **Stadtbezirk 8****Stadtteile**

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

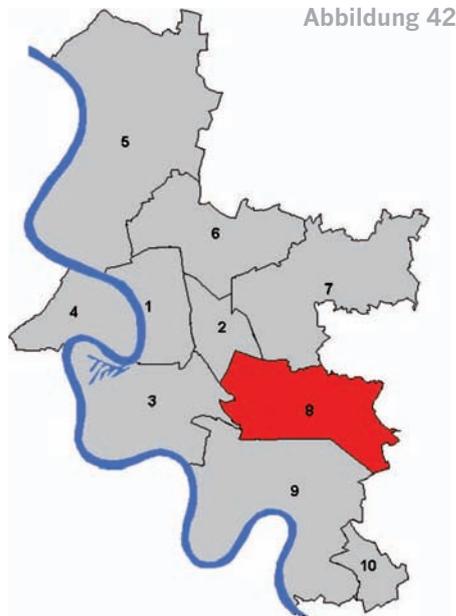


Tabelle 34

Kennzahlen Stadtbezirk 8				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Einwohner	Personen	31.12.2010	56.484	588.169
Einwohner je qkm	Personen	31.12.2010	2.680	2.708
Anteil der Ausländer	%	31.12.2010	15,7	17,4
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2010	3.020	32.924
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2010	5.931	56.282
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2010	19.674	229.902
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2010	12.440	123.473
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2010	10.254	96.043
75 Jahre und älter	Personen	31.12.2010	5.165	49.545
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2010	+ 162	+ 1.011
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2010	7.337	64.220
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2010	899	8.999
Arbeitslose	Personen	31.12.2010	3.108	27.916
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2010	18.019	198.019
Fläche	qkm	31.12.2010	21,05	217,21
■ davon Wohnbauflächen	%	31.12.2010	24,2	18,0
Wohnungsbestand gesamt	Anzahl	31.12.2010	30.672	332.271
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2010	6.365	42.610
Eigentumsquote	%	31.12.2010	20,68	18,08
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2010	70,80	70,98
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2010	38,45	40,10
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2010	1,84	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2010	1.455	1.530
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2010	6,72	6,8
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2011	2,83	3,35

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

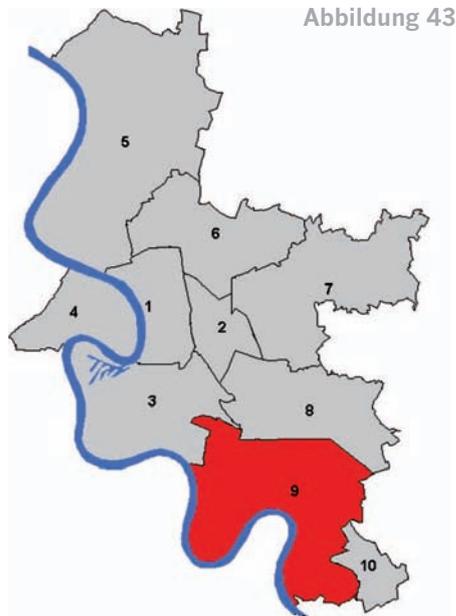


Tabelle 35

Kennzahlen Stadtbezirk 9				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Einwohner	Personen	31.12.2010	88.926	588.169
Einwohner je qkm	Personen	31.12.2010	2.430	2.708
Anteil der Ausländer	%	31.12.2010	15,0	17,4
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2010	5.308	32.924
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2010	10.031	56.282
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2010	31.088	229.902
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2010	19.288	123.473
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2010	14.976	96.043
75 Jahre und älter	Personen	31.12.2010	8.235	49.545
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2010	- 237	+ 1.011
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2010	11.041	64.220
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2010	1.625	8.999
Arbeitslose	Personen	31.12.2010	4.363	27.916
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2010	28.440	198.019
Fläche	qkm	31.12.2010	36,59	217,21
■ davon Wohnbauflächen	%	31.12.2010	18,9	18,0
Wohnungsbestand gesamt	Anzahl	31.12.2010	46.275	332.271
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2010	8.562	42.610
Eigentumsquote	%	31.12.2010	22,96	18,08
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2010	72,39	70,98
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2010	37,67	40,10
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2010	1,92	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2010	1.265	1.530
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2010	14,08	6,8
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2011	2,88	3,35

¹ Saldo der Geburten, Sterbefälle, Wanderungen

70 **Stadtbezirk 10****Stadtteile**

- 101 – Garath
- 102 – Hellerhof

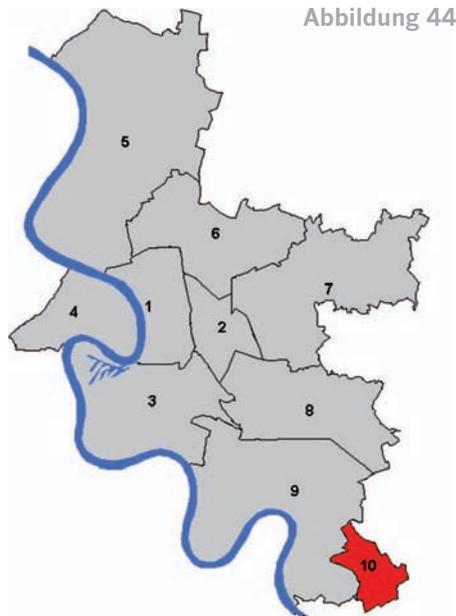


Tabelle 36

Kennzahlen Stadtbezirk 10				
	Einheit	Bezugszeitraum	Bezirk	Stadt
Einwohner	Personen	31.12.2010	24.382	588.169
Einwohner je qkm	Personen	31.12.2010	4.362	2.704
Anteil der Ausländer	%	31.12.2010	10,8	17,4
Alter der Einwohner				
0 – 6 Jahre	Personen	31.12.2010	1.571	32.924
6 – 18 Jahre	Personen	31.12.2010	3.080	56.282
18 – 45 Jahre	Personen	31.12.2010	7.781	229.902
45 – 60 Jahre	Personen	31.12.2010	5.575	123.473
60 – 75 Jahre	Personen	31.12.2010	4.256	96.043
75 Jahre und älter	Personen	31.12.2010	2.119	49.545
Bevölkerungsveränderung ¹	Personen	31.12.2010	– 72	+ 1.011
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Personen	31.12.2010	3.995	64.220
Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	Personen	31.12.2010	561	8.999
Arbeitslose	Personen	31.12.2010	1.411	27.916
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Personen	31.12.2010	7.466	198.019
Fläche	qkm	31.12.2010	5,59	217,21
■ davon Wohnbauflächen	%	31.12.2010	29,7	18,0
Wohnungsbestand gesamt	Anzahl	31.12.2010	11.203	332.271
■ davon Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	31.12.2010	2.651	42.610
Eigentumsquote	%	31.12.2010	25,31	18,08
Wohnfläche je Wohnung	qm	31.12.2010	77,54	70,98
Wohnfläche je Einwohner	qm	31.12.2010	35,63	40,10
Einwohner je Wohnung	Anzahl	31.12.2010	2,18	1,77
Wohnungsdichte	WE je qkm	31.12.2010	2.004	1.530
Anteil Sozialwohnungen	%	31.12.2010	13,63	6,8
Leerstandsquoten > 3 Monate	%	01.09.2011	1,55	3,35

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